



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

Lima, Primero de Septiembre
del año dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA; Con los acompañados; vista la causa número mil doscientos ochenta guión dos mil siete, en el día de la fecha expide la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas mil trescientos cuarentidos, por Banco de Crédito del Perú contra la sentencia de vista de obrante a fojas mil trescientos veinticuatro, su fecha veintisiete de diciembre del año dos mil seis, expedida por la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Tacna, que confirmando la sentencia apelada obrante a fojas quinientos veintisiete, su fecha treintiuno de enero del año dos mil uno, declara fundada la demanda interpuesta; en consecuencia, nulo el acto jurídico de constitución de fianza solidaria respaldada con hipoteca, así como su escritura pública de fecha dieciocho de octubre del año dos mil cinco, y nulo el acto jurídico de dación en pago, así como su escritura pública de fecha catorce de enero del año dos mil ocho; e infundada la reconvenición interpuesta por el Banco, con lo demás que contiene. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO.**-

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha diecinueve de julio del año dos mil siete, obrante a fojas ochentiseis del presente cuadernillo, ha declarado procedente el recurso de casación por las causales previstas por los incisos primero y segundo del artículo trescientos ochentiseis del Código Procesal Civil, relativas a la interpretación errónea de una norma de derecho material y la inaplicación de una norma de derecho material, bajo las siguientes alegaciones: **1) Respecto a la interpretación errónea de una norma de derecho material**, sostiene que se habría interpretado erróneamente los siguientes numerales: **1.1) El artículo mil cien del Código Civil**, sosteniendo que en la sentencia de vista se pretende señalar que el cuestionado contrato de constitución de fianza solidaria respaldado con hipoteca, de fecha doce de octubre de mil novecientos noventicinco, otorgado por las partes en litigio adolece de nulidad, puesto que el bien hipotecado no se encuentra determinado, debido a que en los antecedentes registrales aparecen dos áreas



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

distintas y que al momento de gravarse el bien no se ha tomado en cuenta el área de mayor extensión que aparece en la partida registral; sin embargo, la interpretación correcta de la citada norma refiere que la hipoteca debe recaer sobre inmueble específicamente determinado y debe estar individualizado respecto de otros bienes, debe tener existencia física, reconocida por autoridad competente, que esté identificado su ubicación y numeración y tenga existencia jurídica, es decir que por efectos de la publicidad registral, sea de conocimiento *erga omnes*; en este caso la inscripción registral es obligatoria para efectos de los requisitos de validez de la hipoteca, mas aún si dicha hipoteca fue constituida *ad corpus*, es decir, que el bien está individualizado por su situación, límites y apariencia y no en función a su área o dimensiones lo que determina que el citado bien se encuentra debidamente determinado; **1.2) El inciso segundo del artículo mil noventinueve del Código Civil**, alegando que el Colegiado pretende establecer que no se ha precisado el monto de la obligación en el contrato de constitución de hipoteca; sin embargo la interpretación correcta de dicha norma es que la hipoteca puede garantizar obligaciones futuras y eventuales conforme se desprende del artículo mil ciento cuatro del mismo Código, siendo que la hipoteca puede constituirse por un monto fijo lo que conlleva a que se trate de una obligación determinada o que simplemente no se haya precisado el monto por tratarse de una obligación determinable como son las obligaciones futuras o eventuales; **1.3) El artículo mil ciento uno del Código Civil**, alegando que el Colegiado considera que al no haberse precisado la extensión superficial, perímetros y linderos del inmueble, el predio no ha sido individualizado; sin embargo, el bien se encuentra perfectamente individualizado al encontrarse debidamente ubicado en la avenida Bolognesi número dos mil setenta, mas aún si en la cuarta cláusula del contrato de constitución de hipoteca, el gravamen hipotecario comprende el terreno, las construcciones que existen o pudieran existir, sus aires, vuelos, usos, costumbres y en general, cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble hipotecado sin reserva ni limitación alguna; y, **1.4) El artículo mil ciento dos del Código Civil**, arguyendo que al tratarse de una



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

hipoteca en que se comprende todo lo que de hecho y por derecho le corresponde al inmueble y sin existir reserva ni limitación alguna, es que ésta subsiste por tener el carácter de indivisible; y, **2) Respecto a la inaplicación de una norma de derecho material**, expresa que la Sala Superior habría dejado de aplicar los siguientes numerales: **2.1) El artículo mi ciento cuatro del Código Civil**, que refiere que la hipoteca puede garantizar obligaciones, futuras o eventuales, por lo que al haberse pactado en la primera cláusula del contrato de constitución de hipoteca que el inmueble aseguraba el pago de obligaciones futuras y eventuales, la Sala debió de aplicar la norma denunciada; **2.2) El artículo ciento cuarenta del Código Civil**, sosteniendo que en los considerandos de la recurrida se ha debido analizar si los actos jurídicos contenidos en los contratos cuestionados de constitución de hipoteca y de dación en pago cumplen con los requisitos comunes para cualquier acto jurídico, y en su caso, mencionar las causales por las cuales debe declararse su nulidad; **2.3) El artículo novecientos veintitrés del Código Civil**, alegando que al quedar establecido que en el caso de autos se ha determinado la cantidad por la cual el acreedor recibe el bien en pago, la dación se rige por las reglas de la compraventa, contrato por el cual el vendedor ha ejercido uno de los poderes del derecho de propiedad como es la enajenación del bien; refiere que la declaración de nulidad amparada en que no se ha tomado en cuenta que el inmueble materia de venta tenía una dimensión mayor de hecho pero no registrada, constituye una limitación al derecho de propiedad consagrado en la norma denunciada, mas aún si en el contrato se establece que la dación en pago es *ad corpus* sin reserva ni limitación alguna, incluido todo lo que de hecho y por derecho corresponde al inmueble; **2.4) El artículo mil quinientos setentisiete del Código Civil**, argumentando que si el bien se vende fijando el precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aún cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente; en el caso de autos, la cuarta cláusula del contrato de dación en pago se declara que la dación en pago es *ad corpus*, es decir que la venta del inmueble se efectuó



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

teniendo en cuenta su situación, límites y apariencia externa u objetiva y no en función de su área o dimensiones, en donde las partes acordaron que esta dación en pago abarcaba todo cuanto de hecho y por derecho le correspondía;

2.5) El artículo ciento sesentiocho del Código Civil, sosteniendo que los contratos se interpretan de conformidad con la buena fe y común intención de las partes, razón por la cual la Sala de mérito debió aplicar la norma en mención pues la parte demandante no habría demostrado que no ha cumplido con los fines para los cuales se suscribieron, ni la Sala ha fundado su decisión en que éstos hayan sido desnaturalizados o contraríen el principio de la buena fe con que actuó el banco recurrente; y, **2.6) El artículo mil trescientos sesentiuno del Código Civil**, alegando que se debió aplicar la norma denunciada al haber quedado demostrado la inexistencia de nulidad en ambos contratos de constitución de hipoteca y de dación en pago; actos jurídicos netamente patrimoniales. **CONSIDERANDO: Primero.-** Es necesario precisar que mediante la presente demanda, los accionantes Paulina Yamile Manzur Luna viuda de Berríos, Jorge Farah Berríos Manzur y Yamile Lia Berríos Manzur reclaman ante el órgano jurisdiccional, la nulidad e invalidez del acto jurídico de constitución de fianza solidaria respaldada con hipoteca que otorgan Jorge Berríos Velarde y Paulina Yamile Manzur Luna de Berríos con intervención de Avícola San José de Pachia Empresa Individual de Responsabilidad Limitada a favor del Banco de Crédito del Perú, sobre el inmueble de propiedad de la sociedad conyugal Berríos – Manzur, sito en avenida Bolognesi número dos mil setenta, distrito, provincia y departamento de Tacna con un área de tres mil veinticinco metros cuadrados, asimismo, acumulativamente, solicitan la nulidad del acto jurídico de dación en pago que otorgan Jorge Berríos Velarde y su cónyuge a favor del Banco de Crédito. Los accionantes sostienen que, respecto al primer acto jurídico, éste adolece de nulidad porque infringe el principio de indivisibilidad de la hipoteca, prevista en el numeral mil ciento dos del Código Civil, esto es, porque se constituyó la hipoteca sobre el inmueble mencionado hasta por un área de tres mil veinticinco metros cuadrados cuando el área real de dicho predio es de tres mil



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

trescientos treinta metros cuadrados, conforme consta en los Registros Públicos; no se determina las construcciones existentes en parte o en todo; igualmente no reúne el requisito de validez de la hipoteca, porque no se asegura el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, requisito establecido en los artículos mil noventinueve inciso segundo del acotado Código Sustantivo; asimismo, expresa que este acto jurídico está incurso en causal de nulidad establecido en los incisos sexto y octavo del artículo doscientos diecinueve y artículo V del Título Preliminar del Código Civil por no revestir las formalidades prescritas por ley y no reunir los requisitos de validez previstos en los numerales mil cien y mil ciento uno del mismo Código (Principio de Especialidad), pues el inmueble sobre el que recae la hipoteca debe ser determinado. Por otra parte, respecto al segundo acto jurídico, sostienen que adolece de nulidad por las causales previstas en los incisos tercero y octavo del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, esto es, porque el objeto de la dación en pago no se haya determinado; no se ha precisado el monto al que asciende numéricamente la obligación que se paga y consecuentemente debió precisarse el valor del bien con que se paga.

Segundo.- Examinadas las sentencias de mérito, se desprende que el Juez de la causa, mediante sentencia obrante a fojas quinientos veintisiete, declara fundada la demanda, declarando nulos los actos jurídicos cuestionados, en virtud de que, respecto del acto jurídico contenido en el contrato de fianza con garantía hipotecaria corriente a fojas nueve, adolece de nulidad establecida en las causales previstas en los incisos tercero y séptimo del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, porque se habría infringido los principios de indivisibilidad y especialidad de la hipoteca, pues, el área real del predio hipotecado difiere del consignado en dicho contrato; asimismo, respecto del acto jurídico contenido en el contrato de dación en pago, obrante a fojas once, afirma que este acto jurídico es una consecuencia del contrato de hipoteca, el cual al haber sido declarado nulo el accesorio debe seguir la misma suerte que el principal. Igualmente, el Juez se pronuncia respecto de la reconvención planteada por el Banco de Crédito del Perú, declarándola infundada. La Sala



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico

Superior confirma dicha sentencia en todos sus extremos, mediante resolución corriente a fojas mil trescientos veinticuatro. Sin embargo, respecto a las pretensiones de nulidad de la hipoteca llega a la conclusión de que el bien hipotecado no se encuentra individualizado y no se ha precisado el cumplimiento de la obligación determinada o determinable, mientras que la dación en pago es nula porque no se precisa el monto de lo cancelado parcialmente ni el saldo de la deuda, la forma de pago de ésta ni la garantía de cumplimiento de la obligación pendiente. **Tercero.-** Contra dicha decisión, el Banco de Crédito formula el presente recurso, a través del cual cuestiona el razonamiento del Colegiado respecto de las pretensiones propuestas por los demandantes, no cuestionando respecto de la reconvenición propuesta por su parte, por lo que cabe precisar que dicho extremo ha quedado consentido al no ser impugnado a través de este recurso; en tal sentido, el análisis de esta Sala Suprema se centrará respecto de las pretensiones antes señaladas, esto es, la nulidad de los actos jurídicos cuestionados. **Cuarto.-** En relación al primer cargo *in iudicando*, debemos tener presente que la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material se presenta cuando concurren los siguientes supuestos: **a)** El Juez establece determinados hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; **b)** Que éstos, así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; **c)** Que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso en concreto, la interpreta (y aplica); y, **d)** Que en la actividad hermenéutica, el juzgador, utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia. **Quinto.-** Para efectos de determinar si en el caso en concreto se ha incurrido en la errónea interpretación de las normas denunciadas, corresponde señalar que el sustento de la Sala Superior para



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

confirmar la apelada, respecto de la declaración de nulidad de hipoteca, consiste en que ésta debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados, (artículo mil cien del Código Civil), sosteniendo que en el caso de autos dicho requisito no se habría cumplido pues está comprobada la diferencia existente en un área de doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados, por ende, constituye un inmueble distinto al hipotecado, infringiendo el numeral citado. **Sexto.-** El artículo mil cien del Código Civil establece que **“La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados”** (El resaltado es de esta Sala). El numeral glosado recoge uno de los principios y requisitos exigibles para la constitución de la hipoteca, esto es, el principio de especialidad, según el cual sólo se pueden gravar bienes determinados y existentes. El mandato contenido en el mencionado artículo, se refiere al objeto del contrato de hipoteca, el cual impone que dicho objeto sea específicamente determinado, es decir, los bienes deben ser individualizados o deben las partes establecer por lo menos los mecanismos para su individualización, debiendo entenderse que tal individualización consiste en su especificación al punto de que sea posible identificarlo entre el conjunto de bienes de especie similar o idéntica a los que también podría referirse el negocio. En este caso, tal individualización supone determinar qué bien va a ser afectado por el derecho de hipoteca, en qué medida, o, de ser el caso, hasta por qué monto. **Séptimo.-** Sobre el particular, cabe advertir que la hipoteca voluntariamente constituida por los demandantes a favor del Banco impugnante ha recaído sobre una misma unidad inmobiliaria, el inmueble urbano sito en la avenida Bolognesi número dos mil setenta, distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área de tres mil veinticinco metros cuadrados, con linderos y medidas perimétricas descritos en el asiento dos, folio ciento ochentiseis, Tomo treintidos, Partida CCXIII del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna y con dominio inscrito en el asiento tres del mismo folio, tomo y partida registral, según es de verse de la cláusula tercera de dicho contrato; siendo así, si bien es cierto que en el asiento cero cuatro de la partida registral de dicho predio, aparece que éste cuenta con una extensión mayor a



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

la señalada en el acto jurídico impugnado, sin embargo, debe quedar establecido que el bien que fuera hipotecado en esencia es el mismo, pues, los contratantes cumplieron con individualizarlo al punto de que es posible identificarlo respecto de otros bienes de especie similar o idéntica a los que también podría referirse, toda vez que está descrita su ubicación y se hace referencia a la partida registral que precisamente corresponde al predio hipotecado. Es más, debe tenerse presente que de acuerdo al artículo doscientos nueve del Código Civil el error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico, cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado; por tal razón, se concluye que este extremo del recurso merece ser amparado, pues, no se advierte que la hipoteca cuestionada adolezca del requisito previsto en el anotado numeral mil cien. **Octavo.-** El artículo mil ciento uno prevé que **“La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto”**. (Resaltado es de esta Sala). Esta norma también recoge el principio de especialidad de la hipoteca en cuanto al bien, señalando que a falta de acuerdo, la hipoteca se extiende a las partes integrantes, accesorios, e indemnizaciones que corresponden al bien hipotecado; lo que también se denomina “extensión natural de la hipoteca”. En el caso en concreto, la Sala Superior sostiene respecto del numeral mil ciento uno que éste se refiere a la extensión o indivisibilidad de la hipoteca, la cual se extiende a todas sus partes integrantes y accesorias; en tal sentido, de tal razonamiento no se desprende una errónea interpretación del Colegiado, pues, como afirma correctamente, dicha norma material regula lo que se denomina como “extensión natural de la hipoteca”, sino que en virtud de la interpretación que la Sala Superior realizó del numeral mil cien del Código Civil, esto es, la falta de individualización del bien hipotecado, llegó a la conclusión que no se habría cumplido con la característica prevista en el numeral mil ciento uno; por consiguiente, este extremo de la denuncia debe ser declarada infundada.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

Noveno.- Igualmente, respecto al artículo mil ciento dos del acotado Código Civil, según el cual **“La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados”**. (Resaltado es de esta Sala), numeral que recoge el principio de indivisibilidad de la hipoteca, es del caso señalar que el Colegiado, en virtud del razonamiento antes descrito, considera que dicho artículo no es aplicable al caso de autos; sin embargo, se desprende que la Sala no habría efectuado interpretación alguna de la norma de derecho material denunciada al considerar que no era aplicable a la materia controvertida; por tanto, esta Sala Suprema llega a la conclusión de que mal podría denunciarse su interpretación errónea, teniendo en cuenta que dicha causal se configura cuando el Juez aplica la norma pertinente, pero le da un sentido o alcance que no tiene; por consiguiente, la denuncia respecto del artículo mil ciento dos del Código Civil también deviene en infundada.

Décimo.- Por otra parte, cabe precisar que el Colegiado declaró nulo el contrato de hipoteca porque no se habría precisado el cumplimiento de la obligación determinada o determinable, es decir, por no cumplir con el requisito de validez, previsto en el inciso segundo del numeral mil noventinueve del Código Civil. Al respecto, debemos tener en cuenta que dicho numeral denunciado como erróneamente interpretado, recoge también el principio de especialidad de la hipoteca pero en cuanto al crédito, al exigir la garantía de obligaciones individualizadas y hasta por montos determinados. Según este artículo, la hipoteca debe asegurar no sólo el cumplimiento de una obligación determinada, esto es, cuando la obligación está perfectamente establecida en el contrato, sino también puede asegurar una obligación determinable, es decir, cuando no estando determinada en el contrato puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades, como es el caso de las obligaciones futuras o la fianza solidaria de deudas futuras. Esta interpretación se corrobora con el texto del numeral mil ciento cuatro del mismo cuerpo legal cuando señala que **“La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual”**; por tanto, se concluye que la Sala Superior ha interpretado erróneamente dicha norma al sostener que la hipoteca sólo



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

garantiza obligaciones determinadas y no determinables; por tal razón, no se evidencia que el acto jurídico de constitución de fianza solidaria con garantía hipotecaria adolezca de nulidad por falta de cumplimiento del requisito de validez previsto en el inciso segundo del numeral mil noventinueve, pues, de acuerdo a nuestra legislación está permitida la garantía de obligaciones eventuales o futuras, siendo que en el caso en concreto, se advierte que la hipoteca cuestionada respalda la fianza solidaria otorgada por los demandantes con el objeto de garantizar hasta un límite de doscientos cuarenticuatro mil cien dólares norteamericanos las *obligaciones que actualmente tiene o pudiera tener el cliente en el futuro a favor del Banco, en su oficina principal o en cualesquiera de sus sucursales, provenientes de saldos deudores en cuentas corrientes, pagarés o letras a su cargo, letras descontadas, etcétera*; según es de verse de las cláusulas primera y tercera de dicho contrato, supuesto que se conoce con el nombre de hipoteca sábana o abierta; por consiguiente, esta Sala estima que el recurso merece ser amparado en este extremo. **Décimo**

Primero.- En relación a la otra causal *in iudicando*, es necesario señalar que la causal de inaplicación de una norma de derecho material se presenta cuando: **a)** El Juez, por medio de una valoración conjunta y razonada de las pruebas, establece como probado ciertos hechos alegados por las partes y relevantes del litigio; **b)** Que estos hechos guardan relación de identidad con determinados supuestos fácticos de una norma jurídica material; y, **c)** Que no obstante esta relación de identidad (pertinencia de la norma) el Juez no aplica esta norma (específicamente, la consecuencia jurídica) sino otra distinta, resolviendo el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, lesionando el valor justicia. **Décimo Segundo.-** El artículo mil ciento cuatro del Código Civil, una de las normas denunciadas como pertinente para resolver la controversia, señala que “**La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual**”. (Resaltado es de esta Sala). Es necesario precisar que conforme las instancias de mérito han establecido en el caso de autos, la hipoteca cuya nulidad se pretende es una hipoteca sábana o llamada también abierta, que tiene como finalidad garantizar obligaciones presentes o



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

futuras, conforme se desprende de las cláusulas primera y tercera de dicho contrato. En este orden de ideas, conforme se ha señalado en el considerando décimo primero de la presente resolución, nuestro ordenamiento jurídico permite la constitución de hipotecas sobre bienes futuros o eventuales; por tal razón, se llega a la conclusión de que el Colegiado Superior ha dejado de aplicar el artículo mil ciento cuatro; no obstante, haberse comprobado que estamos ante una hipoteca que garantiza obligaciones futuras; por consiguiente, este extremo del recurso también merece ser amparado.

Décimo Tercero.- Respecto a la nulidad del acto jurídico de dación en pago, aquí hay que tener en cuenta que la Sala declara la nulidad del mencionado acto jurídico, en razón del área y precio del inmueble, así como la omisión en la precisión del monto del pago parcial. En tal sentido, es del caso precisar que el artículo mil doscientos sesenticinco del Código Civil define a la dación en pago como *“El pago queda efectuado cuando el acreedor recibe como cancelación total o parcial una prestación diferente a la que debía cumplirse”*. Del numeral glosado, se advierte que la dación en pago es un medio extintivo de obligaciones por ejecución de una prestación diversa al objeto de la deuda, teniendo como requisitos esenciales la preexistencia de una obligación válida, el cumplimiento con una obligación distinta al objeto de la deuda y el asentimiento del acreedor. En el caso en concreto, se aprecia que los demandantes otorgaron en pago al Banco el inmueble objeto de litigio por la suma de doscientos cincuenta mil dólares americanos, importe que se utilizaría para rebajar cualquiera de las obligaciones directas o indirectas de cargo de “Avícola” ante el Banco, según es de verse de las cláusulas segunda y tercera de dicho contrato; en tal virtud, se desprende que dicho acto jurídico reúne los requisitos para que se configure la dación en pago, pues, se encuentra acreditada la existencia de obligaciones garantizadas por los demandantes a favor del Banco, tal como se advierte del contrato obrante a fojas nueve; siendo que dichas obligaciones serían canceladas parcialmente con la venta del inmueble dado en garantía; y, finalmente, está acreditado el acuerdo entre acreedor y deudor, quienes celebraron dicho acto jurídico; por tal razón, se



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

concluye que en este contrato se presentan los requisitos antes descritos, por lo tanto, resulta de aplicación lo estipulado en el numeral mil trescientos sesentiuno del Código Civil, según el cual los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos; por consiguiente, este extremo del recurso merece ser amparado. **Décimo Cuarto.-** Por otro lado, el numeral mil doscientos sesentiséis del mismo Código estipula que “Si se determina la cantidad por la cual el acreedor recibe el bien en pago, sus relaciones con el deudor se regulan por las reglas de la compraventa”; en ese sentido, el artículo mil quinientos setentisiete del acotado Código regula la compraventa *ad corpus* señalando que: **“Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente. Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional”**. (Resaltado es de esta Sala). **Décimo Quinto.-** En tal virtud, se desprende de la cláusula cuarta del contrato de dación en pago de fojas catorce, que el contrato era *ad corpus*, sin reserva ni limitación alguna, comprendiendo el terreno, la fábrica levantada, usos, entradas, salidas, aires, servidumbres, costumbres y todo cuanto de hecho o por derecho corresponde al inmueble sin reserva ni limitación alguna; por ende, se concluye que el predio objeto de la dación en pago se transfirió fijando el precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida; por tal razón, también resulta de aplicación el numeral mil quinientos setentisiete del Código Civil; concluyéndose que el error en la extensión del área no vicia de nulidad dicho contrato; por lo que este extremo de la denuncia merece ser amparado. **Décimo Sexto.-** Igualmente, la recurrente denuncia la inaplicación del artículo ciento cuarenta del citado Código, el cual hace referencia a los elementos esenciales para la validez de todo acto jurídico, sosteniendo que la recurrida ha debido analizar si los actos jurídicos cuestionados cumplen con los requisitos comunes para cualquier acto jurídico y, en su caso, mencionar las causales por las cuales debe declararse



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

su nulidad; sin embargo, analizada la sentencia impugnada, se desprende que la Sala Superior al declarar la nulidad del contrato de constitución de fianza solidaria respaldada con hipoteca señaló que adolecía de nulidad prevista en los incisos tercero, cuarto y octavo del artículo doscientos diecinueve del Código Civil, esto es, cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable, cuando su fin sea ilícito o en el caso del artículo V del Título Preliminar del Código Civil, respectivamente; y, respecto al contrato de dación en pago, lo sancionó con la nulidad prevista en los incisos tercero, cuarto y octavo del numeral doscientos diecinueve del mismo Código; por tanto, el Colegiado habría cumplido con analizar la existencia o no de los elementos esenciales para la validez del acto jurídico para llegar a la conclusión de que no cumplía con alguno de los requisitos del numeral ciento cuarenta del mencionado Código; por ende, dicha Sala habría aplicado implícitamente dicho artículo; por lo que mal podría denunciarse su inaplicación; deviniendo en infundado este extremo del recurso. **Décimo Séptimo.**- Asimismo, se denuncia la inaplicación del artículo novecientos veintitrés del Código Civil, referido a las atribuciones del derecho de propiedad; no obstante, es del caso señalar que respecto a la pretensión de nulidad del contrato de dación en pago, lo que está en discusión no es la capacidad de disposición del bien por parte del propietario, sino la nulidad del mismo porque no se precisa el monto de lo cancelado parcialmente ni el saldo de la deuda, la forma de pago de ésta ni la garantía de cumplimiento de la obligación pendiente; por consiguiente, el numeral denunciado es impertinente para resolver la controversia. **Décimo Octavo.**- Finalmente, también se denunció la inaplicación del artículo ciento sesentiocho del Código Civil, referido a la interpretación objetiva de los actos jurídicos; no obstante, debe tenerse en cuenta que la presente controversia gira en torno a determinar si los actos jurídicos cuestionados adolecen de causales de nulidad absoluta y no respecto a la existencia de duda en la interpretación de las cláusulas de dichos contratos; por consiguiente, no existe relación de identidad entre la norma denunciada y la materia controvertida; por lo que este extremo del recurso



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**Casación N° 1280–2007
Tacna
Nulidad de Acto Jurídico**

debe ser declarado infundado. Por las razones anotadas y en aplicación de lo dispuesto por el artículo trescientos noventiseis del Código Procesal Civil: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas mil trescientos cuarentidos por Banco de Crédito del Perú, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista; y, **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA: REVOCARON** la apelada que declara fundada la demanda; y, **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda sobre nulidad de acto jurídico; y, **CONFIRMARON** respecto a la reconvención sobre indemnización de daños y perjuicios; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jorge Farah Berríos Manzur y otros contra Banco de Crédito del Perú y otro, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; Vocal Ponente señor Castañeda Serrano.-

SS.

SOLÍS ESPINOZA.

PALOMINO GARCÍA.

CASTAÑEDA SERRANO.

MIRANDA MOLINA.

VALERIANO BAQUEDANO.

Rps.