



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

**CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE**

LAMBAYEQUE

Lima, treinta de mayo de dos mil trece.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa trescientos once - dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, y producida la votación correspondiente con arreglo a Ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Se trata el presente caso del recurso de casación presentado por el demandado SCOTIABANK PERU S.A.A., corriente a folios novecientos sesenta y tres, contra la sentencia de vista número sesenta y nueve de fojas novecientos cuarenta y siete, que **confirma** la sentencia apelada que declara **fundada** en parte la demanda, en consecuencia **nulo** el acto jurídico de hipoteca contenido en la Escritura Pública número doscientos veinte de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres; nula la escritura pública de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres sólo en el extremo en el que se hipoteca el bien signado con el lote diecisiete manzana diez; **nula** la inscripción registral del acto jurídico de constitución de hipoteca en el asiento trece de la Partida Registral número cero dos uno nueve cinco ocho uno cinco, tomo trescientos veintiocho, folio sesenta y seis del Registro de Predios.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA:

Según escrito de folios veintiséis a treinta y nueve, Vilma Elena Rojas Mundaca, interpone demanda contra el Banco de Lima, entendiéndose con el Banco Wiese Sudameris, por haber sido transferida su posición contractual, sobre: 1) nulidad de acto jurídico y del documento que lo



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

**CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE**

LAMBAYEQUE

contiene, por la causal de falta de manifestación de voluntad del agente; 2) cancelación de la inscripción registral y 3) pago de indemnización por daños y perjuicios por la suma de cincuenta mil nuevos soles, en consideración a que se ha elevado a Escritura Pública el Préstamo Bancario con Garantía Hipotecaria de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres, del inmueble que en copropiedad mantienen con los codemandados César Aurelio, Luis Yonel, Carlos Alberto, y Adriana Lucero Rojas Mundaca, María Elena Yohann Erdkant de Rojas, María Esther Salazar Cieza y Luis Antonio Gonzáles Bustamante, la misma que se ha efectuado a favor del Banco de Lima, hoy Scotiabank Perú S.A.A., por falta de manifestación de voluntad del agente, al no haber participado en el acto jurídico materia del proceso, no habiéndose cumplido con los presupuestos del artículo 1099 del Código Civil, habiendo incurrido en error la Oficina Registral de Chiclayo, ya que para gravar un bien común sujeto a copropiedad se requiere decisión unánime de los copropietarios, tal como prevé el artículo 971 del acotado. Y, al haber obtenido el Banco como los codemandados una ventaja económica, que le ha causado perjuicio debe de indemnizársele.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Según escrito de fojas ochenta y dos a noventa y cuatro el Banco demandado contesta la demanda, señalando que debe declararse infundada la demanda, en consideración a que si bien es cierto el inmueble es una copropiedad, con la hipoteca no está gravando todo el inmueble, sino en el fondo la garantía que se otorga está referida a los derechos de cuotas ideales que tienen los demás copropietarios del inmueble, los mismos que si han participado en este, por lo que se encuentran en el presupuesto contenido en el artículo 977 del Código Civil, esta circunstancia se encuentra corroborada con el pronunciamiento jurisdiccional contenido en el expediente mil novecientos noventa y ochodós mil cuatro que se tramita ante el Quinto Juzgado Civil, Secretario Gonzales, en donde expresamente se indica que la ejecución de garantía



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

**CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE**

LAMBAYEQUE

real contenida en la Escritura Pública de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres, es solamente sobre el ochenta por ciento del inmueble antes mencionado, esto es las cuotas ideales de las personas que otorgaron la garantía, habiéndose dispuesto el remate de dichas acciones.

Con relación a las pretensiones accesorias señala que, al no adolecer el acto jurídico cuestionado de nulidad, tampoco lo estaría la escritura pública que lo contiene; y que los errores en la redacción del asiento registral motivan solo su aclaración no su nulidad, por lo que siendo el acto jurídico de garantía hipotecaria válido, no puede cancelarse su inscripción registral; precisa además que, al no haber intervenido el Banco Wiese Sudameris en el acto jurídico materia de nulidad, no ha obtenido ningún beneficio, produciéndose su intervención solo por cesión de derechos en el presente caso, no resulta de aplicación el artículo 1969 del Código Civil.

Que, los demandados César Aurelio Rojas Mundaca, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Luis Antonio Gonzales Bustamante, María Elena Yohann Erdkant, Adriana Lucero Rojas Mendoza, Luis Yonel Rojas Mundaca, Carlos Alberto Rojas Mundaca y la Empresa Piladora Florida S.R.Ltda. representada por César Rojas Mundaca, fueron declarados rebeldes por resolución número diez de veintiséis de noviembre del dos mil cuatro, corriente a folio ciento cincuenta y siete, y, María Esther Salazar Cieza fue declarada rebelde mediante resolución número doce de diez de agosto del dos mil cinco, que obra a folio ciento sesenta y tres.

PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Por acta de folios doscientos cuarenta y siete a doscientos cuarenta y ocho en la Audiencia de Conciliación, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- i) Determinar si el Lote número diecisiete de la manzana diez, hoy signado como el inmueble ubicado en la calle Manuel Suárez número ciento



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

**CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE**

LAMBAYEQUE

veintitrés del distrito de José Leonardo Ortiz, fue adquirido por la actora doña Vilma Elena Rojas Mundaca, conjuntamente con sus hermanos Luis Yonel, César Aurelio, Carlos Alberto y Adriano Lucero Rojas Mundaca, el diez de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro;

- ii) Determinar si el predio antes descrito fue otorgado como garantía hipotecaria al Banco Wiese Sudameris hoy Scotiabank, sin el consentimiento y/o participación de la actora;
- iii) Determinar si como consecuencia de la falta de consentimiento por parte de la actora, acarrea nulidad del documento de garantía hipotecaria así como la inscripción registral;
- iv) Determinar la intensidad del daño económico causado;
- v) Determinar si los bienes sujetos al régimen de copropiedad pueden ser objeto de gravámenes; y,
- vi) Determinar si el inmueble sub materia, ha sido embargado en su totalidad o en cuotas ideales.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Quinto Juzgado Civil de Chiclayo, de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, a folios ochocientos sesenta y nueve, el trece de julio de dos mil once, declaró fundada en parte la demanda, en consecuencia:

1.- Nulo el acto jurídico de hipoteca contenido en la Escritura Pública número doscientos veinte de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres.

2.- Nula la Escritura Pública de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres, sólo el extremo en el que se hipoteca el bien inmueble signado con el Lote número diecisiete Manzana diez, hoy calle Manuel Suárez número ciento veintitrés de la Urbanización José Leonardo Ortiz, del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque,

3.- Nula la Inscripción Registral del acto jurídico de Constitución de Hipoteca contenida en el asiento trece de la Partida Registral número cero veintiuno novecientos cincuenta y ocho quince, Tomo trescientos



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE

LAMBAYEQUE

veintiocho, fojas sesenta y seis, del Registros de Predios, a favor del Banco de Lima.

4.- Infundada la demanda en el extremo de la pretensión de Indemnización por Daños y Perjuicios.-

Que el bien inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca materia de nulidad tiene la naturaleza de copropiedad prevista por el artículo 969 del Código Civil por lo que se debe tener en cuenta que para *gravar* dicho bien, en su totalidad, es necesario el consentimiento de todos los copropietarios, conforme regula el artículo 971 inciso 1° del Código Civil; que, cada copropietario solo puede gravar la cuota ideal que le corresponde, conforme lo preceptúa el artículo 977 del acotado; y estando a lo que prescribe el artículo 1099 inciso 1° del mismo cuerpo normativo, que regula los requisitos de validez de la hipoteca, quien debe afectar el bien es el propietario, o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley; habiéndose gravado con hipoteca la totalidad del bien inmueble materia de litis y no las cuotas ideales de los copropietarios; que de las copias certificadas del expediente número mil novecientos noventa y ocho- dos mil cuatro sobre ejecución de garantías reales, se advierte que si bien en dicho proceso se está ejecutando el ochenta por ciento [80%] de las acciones y derechos que le corresponderían a los copropietarios codemandados, sin embargo debe precisarse que lo resuelto en las diferentes resoluciones del indicado proceso, no vinculan ni obstaculizan se dicte un pronunciamiento válido sobre el fondo del asunto en cuestión, más aún cuando en el presente proceso se dilucida la nulidad del acto jurídico de constitución de hipoteca contenido en la Escritura Pública de fecha siete de agosto de mil novecientos noventa y tres, lo cual no ha sido materia del proceso signado con el expediente número mil novecientos noventa y ocho- dos mil cuatro, constituyendo el mismo un proceso de ejecución, y, en dicho proceso no ha sido emplazada la actora, precisamente por no haber participado en la constitución de la garantía hipotecaria señalada.



SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, por sentencia de vista de folios novecientos cuarenta y siete a novecientos cuarenta y nueve, del catorce de noviembre de dos mil once, confirmó la sentencia en primera instancia, señalando que, está acreditado según el Testimonio de Escritura Pública de compraventa de folios veintidós a veinticuatro, extendida ante la Notario Público Isabel Alvarado Quijano, que, doña Luisa Mundaca Saravia y don Rogerio Rojas Fernández, transfieren el citado inmueble a favor de Luis Yonel, César, Carlos Alberto, Vilma Elena y Adriana Lucero Rojas Mundaca; que, la compraventa a favor de la demandante y de los demandados, se encuentra inscrita en el asiento número cinco de la Partida CCIV, como consta a folios diecinueve, y la hipoteca se encuentra inscrita en el asiento número trece de la citada partida como consta de folios veintiuno; con el testimonio de la escritura pública de folios dos a dieciocho, está acreditado que el Banco de Lima de ese entonces y la Empresa Piladora Florida S.R.L. celebraron un contrato de mutuo con garantía hipotecaria y en cual intervinieron asimismo como garantes hipotecarios a título personal Luis Yonel Rojas Mundaca, Carlos Alberto Rojas Mundaca, Adriana Lucero Rojas Mundaca y César Rojas Mundaca, hasta por la suma cincuenta y siete mil dólares americanos en el predio urbano reconocido como Lote diecisiete de la Manzana diez de la Urbanización José Leonardo Ortiz, actualmente signado con el número ciento veintitrés de la calle Manuel Suárez de dicho Distrito; según el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, corroborado por la citada inscripción el referido gravamen se constituyó sobre la totalidad del citado inmueble, no habiendo intervenido en tal acto la demandante Vilma Elena Rojas Mundaca, de lo que se infiere que la hipoteca no se constituyó con relación a las acciones y derechos que tenían los hermanos de la demandante no siendo por ello de aplicación el artículo 977 del Código Civil, que establece que cada propietario puede disponer de su cuota ideal y de sus frutos. Puede gravarlos, y estando dicho inmueble sujeto al



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

**CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE**

LAMBAYEQUE

régimen de la copropiedad conforme lo establece el artículo 969° del Código Civil, para las decisiones del bien común era necesario la unanimidad de los copropietarios para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él, conforme lo prescribe el inciso 1° del artículo 971° del acotado Código, de lo que se infiere que en el presente caso al celebrarse dicha hipoteca, no ha existido la manifestación de la voluntad que la ley exige para la configuración de la garantía real, en estricta aplicación inciso 1 del artículo 219° del Código Civil, norma que debe concordarse con el numeral 1 del artículo 1099° del Código Civil que establece que son requisitos para la validez de la hipoteca que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.

RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, la recurrente Scotiabank Perú S.A.A. interpone recurso de casación por escrito de folios novecientos sesenta y tres a novecientos sesenta y ocho; este Supremo Tribunal por resolución de fecha veintisiete de abril de dos mil doce, conforme se aprecia de fojas veintiocho a treinta y uno del cuadernillo formado en esta instancia ha declarado procedente el recurso de casación propuesto por las siguientes infracciones normativas sustantivas y procesales: **i)** Infracción normativa por errónea interpretación del inciso 1° del artículo 219 del Código Civil y aplicación indebida del artículo 1099 del Código Civil y, **ii)** En forma excepcional infracción normativa de los incisos 3° y 5° del artículo 139 de la Constitución Política del Estado; señala el recurrente que existe un error de apreciación por la Sala Civil, puesto que el inciso 1° del artículo 219 del Código Civil, versa sobre la causal de nulidad ante la falta de manifestación de voluntad del agente, sin embargo los copropietarios manifestaron su conformidad a la celebración de la hipoteca a favor del banco respecto de los derechos que les correspondían mas no así a los derechos o porcentajes de la demandante, por ende no resulta de



LAMBAYEQUE

aplicación el artículo 1099 del Código civil, porque los copropietarios constituyeron hipoteca sobre el inmueble respecto de los derechos que les correspondían.

CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE.-

Determinar sin en la sentencia de vista se ha incurrido Infracciones normativas sustantivas por errónea interpretación del inciso 1° del artículo 219 del Código Civil, y aplicación indebida del artículo 1099 del Código Civil; e infracción normativa procesal de los incisos 3° y 5° del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que corresponde analizar en primer lugar las causales procesales admitidas, pues debido a su naturaleza y a los efectos que produce, si mereciera amparo, carecería de objeto pronunciarse respecto de la infracción normativa sustantiva también denunciada, debiendo efectuar el análisis de lo ocurrido en el proceso a fin de determinar si el fallo recurrido ha conculcado la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, así como la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias. Cabe señalar que el debido proceso está referido al respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política, lo que posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento y a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento con arreglo a ley; de la sentencia de vista se puede apreciar que la Sala Superior desarrolla lo relativo al acto jurídico, precisando que, cuando el



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

**CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE**

LAMBAYEQUE

acto jurídico está afectado por causales que conspiran contra su plena validez y estas causales son coetáneas a su nacimiento, puede hablarse de nulidad del acto, añade además que con el Testimonio de la Escritura Pública de folios dieciocho, se ha acreditado que el Banco de Lima de ese entonces y la empresa Piladora Florida S. R. L. celebraron un contrato de mutuo con garantía hipotecaria en el que intervinieron como garantes hipotecarios a título personal los demandados, no habiendo intervenido la demandante Vilma Elena Rojas Mundaca, de lo que se infiere que la hipoteca no se constituyó con relación a las acciones y derechos que tenían los hermanos de la demandante, no siendo por ello de aplicación el artículo 977 del Código Civil; pudiéndose apreciar que la sentencia de vista no ha transgredido el debido proceso ni la tutela jurisdiccional, se ha respetado la debida motivación y congruencia tanto en hechos como en derecho, entre lo que se expone y lo que se resuelve, por consiguiente se funda en criterios jurídicos razonables y de conformidad con la reiterada doctrina de los Tribunales que entre las exigencias del derecho y garantías a la tutela jurisdiccional efectiva se encuentra la de observar una respuesta motivada y fundada en Derecho que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión.

SEGUNDO.- Que, en cuanto a las denuncias por infracciones de naturaleza *in iudicando*, aduce interpretación **errónea del inciso 1° del artículo 219 del Código Civil y aplicación indebida del artículo 1099 del mismo cuerpo legal**, que inciden directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; que, el artículo **168 del Código Civil**, regula la interpretación del acto jurídico, así se tiene que, los criterios de interpretación pueden ser clasificados en: a) interpretación subjetiva, que se sustenta en la investigación de la intención del actor, y b) interpretación objetiva, que se apoya en elementos objetivos, sin embargo se puede decir que el legislador peruano se afilia por la teoría objetiva, esto es, la declaración de voluntad; siendo así, las relaciones entre la voluntad y su



LAMBAYEQUE

manifestación se rigen por lo que se ha declarado según el principio de la buena fe; “en materia contractual por ejemplo, el legislador ha sancionado que la falta de coincidencia entre lo expresado y lo querido deberá probarse por quien la invoque, manteniendo vigor entre tanto la presunción de que lo expresado es lo que las partes quisieron (artículo 1361)”¹; debemos tener en cuenta que la interpretación de los contratos consiste en determinar el sentido y alcance de sus estipulaciones, habiendo tres hipótesis fundamentales para la interpretación de los contratos: 1) cuando sus términos son oscuros o ambiguos; 2) cuando siendo claros sus términos, no se concilian con la naturaleza del contrato o con la verdadera intención de las partes que aparece manifestada; y 3) cuando relacionando las cláusulas del contrato, surgen dudas acerca del alcance particular de alguna o alguna de ellas; el contrato es una institución jurídica que se encuentra presente en casi todas las relaciones sociales. La doctrina en general y nuestro ordenamiento civil entienden por contrato al acuerdo de voluntades destinado a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales; en tal sentido observamos que la nota característica de todo contrato es el acuerdo de voluntades que no es otra cosa que los acuerdos comunes reconocibles de las congruentes declaraciones y conductas de las partes. Cuando las partes desarrollan o ejecutan de manera normal los acuerdos expresados en un contrato no existe controversia alguna, pues ambas partes encuentran en dicha ejecución contractual el fin o cometido por el cual contrataron, obviamente bajo la premisa de que lo declarado responde a la voluntad común de las partes, conforme lo requiere la segunda parte del artículo 1361° del Código Civil, tal pasividad en la ejecución contractual se ve alterada cuando las partes difieren indistintamente en los alcances de los acuerdos, como en el presente caso, cada una de las partes señala que no ha participado en la

¹ GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter en “CÓDIGO CIVIL COMENTADO” TOMO I. Editorial Gaceta Jurídica Segunda Edición 2007. Pág. 551



LAMBAYEQUE

constitución de garantía hipotecaria, que se ha efectuado sobre la totalidad del bien inmueble en la que existe la copropiedad, y la otra sostiene que no se ha mutuado el total del inmueble, sino solamente las cuotas ideales, para lo cual argumenta lo expuesto en el proceso judicial mil novecientos noventa y ocho– dos mil cuatro, sobre ejecución de garantía hipotecaria, sin embargo en el contrato de folios dos a dieciocho, no se indica que se tratan de cuotas ideales, sino como es de verse de la cláusula primera, se trata sobre “...el lote N° 17 de la Manzana 10 de la Urb. José Leonardo Ortiz del Distrito y Prov. de Chiclayo, Dpto. de Lambayeque...”(sic), además que se indica en forma expresa los linderos y medidas perimétricas.

TERCERO.- Entonces **¿Cuándo se interpreta un contrato?** En la teoría clásica del derecho contractual se planteaba si todo contrato debía interpretarse o sólo aquellos contratos oscuros o ambiguos. Una parte, hoy casi nula de la doctrina se inclinaba por señalar que sólo se podría someter a una labor interpretativa aquél contrato oscuro; la posición que hoy prevalece tanto a nivel doctrinario como legislativo es que todo contrato por más puro que parezca necesita ser interpretado. Siempre se debe interpretar un contrato aunque sus cláusulas aparezcan claras o diáfanas, así Trabuchi expresa “La interpretación es un acto previo y necesario para aplicar cualquier orden o mandato”². Asimismo hoy vemos que la doctrina, la legislación y la jurisprudencia acorde a esta nueva orientación ha negado el adagio “*in claris non fit interpretatio*”, por ello con acierto el profesor argentino Miguel De Lorenzo, expresa: “..El Derecho comparado le ha vuelto sus espaldas, como también lo han hecho los principios internacionales en materia contractual. Dado que la armonía es un desiderátum que concierne a la predictibilidad de los negocios, es de

² TRABUCHI, Alberto, “Instituciones de Derecho civil”. Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1967, p.287



LAMBAYEQUE

esperar que cuanto antes nuestra jurisprudencia y legislación se sinceren sobre la inutilidad del adagio in claris.”³

CUARTO.- Que, en consecuencia haciendo una interpretación al contrato, se tiene que la voluntad de los contratantes ha sido la de hipotecar la totalidad del inmueble sub litis, más no así de las cuotas ideales, por consiguiente no existe interpretación errónea del inciso 1º del artículo 219 del Código Civil, por lo que la Sala hace una correcta interpretación tanto al título hipotecario como a lo señalado en el numeral materia de denuncia, toda vez que, indica que no ha existido manifestación de voluntad que la ley exige para la configuración de la garantía real, si se pretendía que ese bien garantice por cuotas ideales de cada uno de los copropietarios, ello debió especificarse en modo claro, esto es, exteriorizar las voluntades internas de las partes, y plasmarlo en el contrato, ello no se da en el caso sub-judice, como bien lo refiere el ad quem, “apunta con lucidez De la Puente y Lavalle que: Es el encuentro de las dos declaraciones, cuyo verdadero contenido no es otro que el de expresarse recíprocamente ambos contratantes dos voluntades idénticas, pero individuales, lo que da lugar a que, para los efectos del Derecho, surja un nuevo ente cuya esencia es la de constituir una declaración de voluntad común y no individual de cada uno de las partes, es que recibe la protección jurídica que le permite tener efectos obligatorios”⁴

QUINTO.- Que, en cuanto a la aplicación indebida del artículo 1099 del Código Civil, debemos mencionar sin perjuicio de lo expuesto que la regla de interpretación contenida en el artículo 168º, la voluntad real de las

³ DE LORENZO, Miguel Federico. *La interpretación de los términos claros del contrato. Op. Cit*

⁴ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel “Estudio del contrato privado” Tomo I. cultural Cuzco Editores, Lima, 1983. Pág. 153. Cit. Por PÉREZ GALLARDO Leonardo B. en “CODICIO CIVIL COMENTADO” Tomo VII. Editorial Gaceta Jurídica Segunda Edición 2007. Pág. 90 – 91.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE

LAMBAYEQUE

partes, en ocasiones, no coincide con la literalidad del contrato y es necesario echar mano a las otras reglas de interpretación contenidas en los artículos 169 y 170 del Código Civil, precisando que sólo se utilizaran éstas últimas cuando lo estipulado en el artículo 168 del mismo cuerpo legal sea insuficiente para establecer el real contenido del contrato; el legislador en materia contractual, como ya se ha señalado, ha sancionado que la falta de coincidencia entre lo expresado y lo querido deberá probarse por quien la invoque, manteniendo vigor entretanto la presunción de que lo expresado es lo que las partes quisieron (artículo 1361°). No obstante creemos que la literalidad del texto, también debe ser tomada en cuenta en aquellos casos en que se utilicen otros criterios interpretativos, pues ninguna interpretación dada a un contrato debe ir en contra de su literalidad. Al respecto Alfredo Bullard, nos dice, “La interpretación literal es el punto de partida pero también es el punto de llegada, porque luego de aplicar los métodos, se regresa al texto del contrato para verificar si el texto soporta lo que los otros métodos sugieren.”⁵ Así el artículo 169° de la norma sustantiva nos indica la **“Interpretación Sistemática”**⁶; bajo estas reglas el contrato debe ser interpretado como una unidad, así, si en un contrato existe una cláusula imprecisa, la cual es aclarada por una segunda cláusula, se debe otorgar un sentido desprendido de la interpretación de ambas, aplicándose de manera subsidiaria al criterio literal, contenido en el artículo 168 del Código Civil, sin que ello quiera decir desconocer o contradecir la interpretación abordada conforme a la interpretación literal. Este tipo de interpretación permite al intérprete, cuando parte de un contrato no sea claro, y cuando las reglas de interpretación del artículo 168° sean insuficientes interpretar el contrato como una unidad, en el caso de autos se tiene que para la validez de la hipoteca se requiere que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley, como establece el artículo 1099

⁵ Alfredo Bullard

⁶ Art. 169 del C. C. “Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”.



inciso 1° del Código Civil tantas veces mencionado, como quiera que no ha intervenido la demandante en el acto jurídico constitutivo, ni en la suscripción del documento que respalda el mismo, la Sala de mérito ha aplicado correctamente el numeral citado.

SEXTO.- Que, por último es necesario señalar que, el Artículo 170° de la norma sustantiva, se refiere a la “Interpretación Finalista”.⁷ El contenido de este dispositivo legal, consagra la regla de interpretación finalista o funcional, la cual se aplica cuando normalmente, luego de haberse agotado otros criterios hermenéuticos de interpretación subjetiva, subsisten significados plurívocos sobre el sentido de las expresiones utilizadas por las partes en el contrato, las cuales deben adecuarse a lo señalado por la naturaleza y objeto del acto. En esta norma debe entenderse la locución “objeto” como “finalidad” del acuerdo y no como objeto o cosa material del acuerdo, pues coincidiendo con Vidal Ramírez, es el sentido más propio que merece. Lohmann, citado por Luciano Barchi, es de igual parecer cuando expresa: “..el objeto a que alude el artículo no es la cosa material, sino el objetivo que el agente se propuso regular con su precepto a través de un cierto negocio”⁸. La interpretación finalista o funcional, está destinada a aplicarse como último criterio de interpretación subjetiva del contrato, la aplicación de la interpretación funcional está pensada para desentrañar el significado de palabras y giros verbales y no para completar el significado total del contrato. Este criterio interpretativo, se basa en que los sujetos contratan para producir algún efecto jurídico patrimonial y no para mantener el statu quo de las cosas. La finalidad que los sujetos persiguen cuando contratan es la obtención de algún resultado práctico, algún fin económico o social, el mismo en que se requiere de la recíproca lealtad entre las partes para alcanzarlo. Por lo que, si algunas de sus expresiones

⁷ Art. 170 del C. C. “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y objeto del acto”.

⁸ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. “La interpretación del contrato en el Derecho peruano”. En “Tratado de la Interpretación del Contrato en América Latina” Op. cit. T-III, p. 1653.



LAMBAYEQUE

tienen varios sentidos (expresiones ambiguas), en la duda, deberá entenderse conforme a la naturaleza y objeto del acto, así como a la finalidad perseguida por el agente o agentes, León Barandiarán “comenta la norma señalando que las expresiones utilizadas en un negocio jurídico, por generales que ellas parezcan, no permiten comprender sino los objetos sobre los que las partes han querido pactar, o sea, que tales expresiones no conducen a involucrar cosas y casos diferentes de aquellos que los interesados se propusieron”⁹; como ya se tiene indicado en el contrato materia de nulidad, no se hace mención alguna a que el terreno materia de hipoteca constituye un bien en copropiedad, y que la demandante goza de una cuota ideal, en consecuencia la norma materia de denuncia ha sido aplicada correctamente.

SÉPTIMO.- Que luego de haber desarrollado las denuncias materiales mencionadas debemos tener en consideración que la Sala Superior ha hecho el análisis correspondiente a los momentos en que se realizaron los contratos de garantía hipotecaria fundamentando los hechos en forma correlativa desprendiéndose que no se ha incurrido en la infracción normativa denunciada.

OCTAVO.- Que, en consecuencia, al no verificarse los agravios denunciados, debe desestimarse el recurso de casación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 397 del acotado Código Procesal.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas novecientos sesenta y tres por el Banco Scotiabank Perú S.A.A., en

⁹ ZAVALETA CARRUTEIRO, Wilvelder. Código Civil. Tomo I. Editorial Rodhas 2002. Pág. 275



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 311-2012
LAMBAYEQUE

LAMBAYEQUE

consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista de fecha catorce de noviembre de dos mil once.

- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Vilma Elena Rojas Mundaca, con Luis Antonio Gonzales Bustamante y otros sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Estrella Cama**.

SS.

ALMENARA BRYSON
HUAMANÍ LLAMAS
ESTRELLA CAMA
CALDERÓN CASTILLO
CALDERÓN PUERTAS

EC/SG

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

10.4 MAY 2014