



CAS. Nº 4458- 2015
LA LIBERTAD
NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

Lima, diecinueve de enero de dos mil dieciséis.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: Primero.- Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por el demandante José Carlos Vallejo Tuccio a folios ochocientos sesenta y uno, contra la sentencia de vista del diecinueve de marzo de dos mil quince, de folios ochocientos cuarenta y cuatro, que revoca la sentencia de primera instancia del dieciocho de noviembre de dos mil trece, de folios setecientos cuarenta y siete, y reformándola declara infundada la demanda de folios ciento treinta y cinco. Por lo que corresponde examinar si el referido recurso cumple con los requisitos establecidos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, conforme a la modificación establecida por la Ley número 29364. Segundo.- Que, el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387 del Código Procesal Civil y su modificatoria; toda vez que ha sido interpuesto: i) contra la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; ii) ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; iii) dentro del plazo que establece la norma, ya que el recurrente fue notificado el veintiuno de agosto de dos mil quince, conforme se corrobora del cargo de folios ochocientos cincuenta y cinco, e interpuso el recurso de casación el cuatro de setiembre del mismo año; y iv) sí adjunta arancel judicial, por recurso de casación, según se aprecia a fojas ochocientos cincuenta y nueve. Tercero.- De otro lado, respecto a los requisitos de procedencia contemplados en el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, es de verse que no resulta exigible lo dispuesto en el inciso 1 del citado artículo, toda vez que la resolución emitida en primera instancia, no le fue adversa al recurrente. Cuarto.- Así mismo, previo al análisis de los requisitos de fondo, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que éste tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, el recurso de casación debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en qué consiste la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, así como demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, de conformidad con lo establecido por los numerales 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria. Quinto.- En tal sentido, en cuanto a las exigencias contenidas en los incisos 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil, el demandante invoca como causal: Infracción normativa del artículo 139 incisos 3), 5) y 14) de la Constitución Política del Estado; de los artículos 221, 1098, 1099, 1100 y 1413 del Código Civil; y del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Argumenta que, la sentencia de vista impugnada infringe los principios de congruencia procesal, de motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, el derecho de defensa y por tanto, el debido proceso en la medida que la Sala de Revisión se ha pronunciado sobre hechos no alegados en el escrito de demanda, y no se ha pronunciado sobre los hechos alegados que sustentan el petitorio del actor, dando lugar a una motivación aparente. Que, ello le causa un grave perjuicio moral y económico, por cuanto transgrede sus derechos a la tutela jurisdiccional efectiva, y porque se avala y



da validez a una garantía hipotecaria constituida ilegalmente sobre un inmueble que es parte de una masa hereditaria, en la que por derecho le corresponde participar. Menciona que, en ningún extremo de los fundamentos de hecho de la demanda se ha cuestionado la nulidad de la hipoteca relacionada con la escritura pública de compra venta de fecha diez de enero de mil novecientos noventa y ocho, por no haberse constituido por escritura pública, porque es evidente que dicha formalidad sí se ha cumplido. Que, lo que ha alegado en su demanda, en primer lugar, es que en la constitución de la garantía hipotecaria se ha consignado como ubicación del inmueble hipotecado la calle Alcanfores número 165, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, que no es el que corresponde a la numeración del inmueble otorgado en garantía (Alcanfores número 675), situación que fue observada por Registros Públicos hasta en tres oportunidades. Y en segundo lugar, que el acto jurídico finalmente se inscribe en el título número 00228953 y a través de una carta aclaratoria de tal error suscrita unilateralmente por el gerente de la unidad de asesoría jurídica de COFIDE y por el notario de Trujillo Marco Antonio Corcuera García, sin participación de los otorgantes (propietarios del inmueble), documento que sí es cuestionado en su demanda, porque no se ajustó a las formalidades de la hipoteca previstas en el artículo 1098 del Código Civil, en aplicación del artículo 1413 del mismo Código, por tanto no puede existir constitución de hipoteca válida, teniendo en cuenta las exigencias del artículo 1099 del Código sustantivo. Cuestionamiento que ha sido alegado y sustentado en la demanda, pero del que la Sala Superior no se ha pronunciado. Agrega que, se aplica indebidamente el artículo 221 del Código Civil, porque el error alegado por el accionante está referido a la ubicación del inmueble hipotecado, error material que no constituye vicio de la voluntad, sino un error material que incide sobre la propia esencia del acto de constitución de garantía hipotecaria, esto es sobre la determinación específica del inmueble, tal como lo exige el artículo 1100 del mismo Código que debe aplicarse al presente caso, lo que supone que en toda constitución del gravamen figure su ubicación, área, linderos, la calle, su numeración si se trata de predios urbanos y la jurisdicción a la que está sujeto el bien. Finalmente de conformidad con lo señalado en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, indica la impugnante, que su pedido casatorio principal es anulatorio y el subordinado, es revocatorio. Sexto.- Antes de ingresar a analizar las infracciones invocadas, es necesario mencionar que, en el caso de la hipoteca el artículo 1098 del Código Civil establece que su constitución debe exteriorizarse a través de determinada formalidad, es decir escritura pública o aquella prevista por la ley. Formalidades que servirán igualmente para exteriorizar los actos secundarios o derivados, como: modificación, rectificación, ratificación, levantamiento, etc.; sin embargo, no sanciona con nulidad su inobservancia, por lo que el documento que se extienda solo tendrá carácter ad probationem. La existencia jurídica de la hipoteca como derecho real (gravamen) se halla sujeta a su publicidad registral, al ser la inscripción una *conditio sine qua non* de su existencia. Reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República han establecido lo anteriormente expuesto, en el sentido que la ausencia de la formalidad no afecta la validez del acto jurídico, ni origina la nulidad de este. Séptimo.- En ese sentido, respecto a la causal denunciada debe ser desestimada, toda vez que el demandante ampara su pretensión en el artículo 219 numeral 6 del Código Civil, solicitando la nulidad de la constitución de garantía hipotecaria referida al contrato de compra venta del diez de diciembre de mil novecientos noventa y ocho celebrado entre el Proyecto Especial Chavimochic y José Antonio Vallejo Huamán y María Gladys Tuccio Zegarra (padres del actor), por el que se constituía primera hipoteca hasta por un monto de \$191,040.00 sobre



el inmueble ubicado en Calle Alcanfores número 165, siendo la numeración correcta 675. Y tal como bien lo señala la sentencia de vista impugnada, al no haberse solicitado la nulidad de la carta notarial suscrita por el notario Marco Antonio Corcuera García, por la que se corrige el mencionado error, no se puede valorar sino solo el acto jurídico cuestionado; ello en virtud a que por el principio de congruencia procesal, el juez no puede ir más allá del petitorio. Por tanto, el presente caso se debe verificar si el acto jurídico cuya nulidad se pretende, la hipoteca, lesiona el artículo 1098 del Código Civil, que establece que se constituye por escritura pública; advirtiéndose que efectivamente la hipoteca cuestionada sí se constituyó con la formalidad dispuesta por la ley. Octavo.- Respecto a las alegaciones efectuadas por el recurrente referidas a la ubicación del inmueble hipotecado que no es la Calle Alcanfores número 165, sino el ubicado en el número 675, error material que según su criterio incide sobre la propia esencia del acto de constitución de la hipoteca; debe considerarse lo dispuesto en el artículo 209 del Código Civil el mismo que regula el error indiferente, es decir aquel error en la declaración sobre la identidad del objeto no vicia el acto jurídico, si es que por el texto o las circunstancias se le puede identificar. Así tenemos que, del testimonio de compra venta con garantía hipotecaria, si bien los compradores constituyeron garantía sobre el inmueble ubicado en Calle Alcanfores número 165, se precisa que está debidamente inscrito en el Tomo 14-B, folio 364-370, Partida LI de la Ficha 1716817 (que corresponde al inmueble ubicado en Calle Alcanfores número 675) trasladada después a la Partida actual número 49010229 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; en ese sentido, se concluye que el inmueble objeto de hipoteca es perfectamente identificable. En consecuencia, la Sala de mérito se pronunció adecuadamente al revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda; por lo que, no habiéndose incurrido en vulneración de derecho o garantía alguna, o que se hayan infringido normas de derecho material o procesal, es de señalar como no cumplidos los requisitos exigidos en los incisos 2) y 3) del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, aplicable supletoriamente. Por estos fundamentos y conforme a lo establecido en el artículo 392 del Código Procesal Civil, declararon: IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por el demandante José Carlos Vallejo Tuccio a folios ochocientos sesenta y uno, contra la sentencia de vista del diecinueve de marzo de dos mil quince, de folios ochocientos cuarenta y cuatro; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Carlos Vallejo Tuccio, con Proyecto Especial Chavimochic y otros, sobre nulidad de acto jurídico. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora Tello Gilardi.-

SS.

**TELLO GILARDI
DEL CARPIO RODRÍGUEZ
RODRÍGUEZ CHÁVEZ
CALDERÓN PUERTAS
DE LA BARRA BARRERA**