



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

Lima, seis de mayo de dos mil diez.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; Vista la causa número tres mil novecientos setenta y siete guión dos mil nueve, en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la co-ejecutada INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima, contra la resolución de vista de fojas quinientos cincuenta y ocho, su fecha diecinueve de junio de dos mil nueve, que confirmando la apelada de fecha quince de setiembre de dos mil ocho declaró infundada la excepción de Cosa Juzgada propuesta por la ejecutada referida, infundada la contradicción a la ejecución, y ordena se proceda al remate del bien inmueble dado en garantía.

2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:

Mediante resolución de fecha veinte de noviembre de dos mil nueve, este Supremo Tribunal ha concedido el recurso de casación interpuesto por la ejecutada INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima por las causales de: Infracción normativa procesal (artículos VII del Título Preliminar y 123 del Código Procesal Civil, y 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), e Infracción normativa sustancial (artículos 955,887, 1108; 1097 y 1122 inciso 4 del Código Civil), respecto de las cuales básicamente denuncia:

a) Que la resolución de vista no se pronuncia sobre los fundamentos del



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

recurso de apelación, lo que vulnera el principio de congruencia recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la sentencia de vista solo se pronuncia sobre la causal de nulidad formal del título de ejecución, omitiendo pronunciarse acerca de la contradicción sustentada en la cancelación de la obligación puesta a cobro; **b)** Que la resolución impugnada infringe el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, pues pretende desconocer lo resuelto por el Trigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima que anteriormente ha declarado improcedente una demanda idéntica a la presente, por la cual pretendían cobrar el mismo monto que se reclama en este proceso y sustentada en los mismos documentos, y que el Tribunal Constitucional en la sentencia de fecha cinco de junio de dos mil ocho ha establecido que el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales forma parte integrante del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva; **c)** Que la resolución de vista infringe el artículo 955 del Código Civil cuando concluye erróneamente que la hipoteca que se pretende ejecutar en el presente proceso, comprende el edificio que se construyó con posterioridad a la demolición del inmueble que originariamente se había hipotecado, por considerar la Sala Superior que el edificio construido sobre el terreno hipotecado constituye parte integrante de este y por tanto la hipoteca le es extensible; **d)** Que la resolución de vista infringe el artículo 887 del Código Civil al concluir erróneamente que el edificio construido en terreno hipotecado -posterior a la demolición de la construcción originaria que había en el mismo- constituye parte integrante de dicho terreno, ya que la norma citada concordante con los artículos 885 y 955 del Código Civil establece que el sobresuelo no puede constituir parte integrante del suelo, pues es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien; **e)** Que se infringe el artículo 1100 del Código Civil que prevé que la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados, por tanto para que la hipoteca tenga validez, además de los requisitos establecidos en el artículo 1099 del Código Civil se debe especificar y determinar sobre que inmuebles recae; **f)** Que se infringe el artículo 1106 del Código Civil, que prevé que no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros; **g)** Que se infringe el artículo 1097 del Código Civil, que en su segundo párrafo dispone que en virtud de la hipoteca le asiste al acreedor el derecho a perseguir el bien hipotecado; **h)** Que se infringe el artículo 1122 del Código Civil que regula las causales de extinción de la hipoteca, ya sea que se trate de hipotecas legales o voluntarias, así, si por algún motivo se destruye totalmente el inmueble sobre el cual recae la hipoteca, ésta necesariamente habrá de extinguirse, y que en el presente caso la hipoteca que se pretende ejecutar se constituyó sobre el suelo y la construcción originaria que fue demolida totalmente.

3. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por las causales calificadas como procedentes.

SEGUNDO.- Que, habiéndose concedido el recurso de casación tanto por la causal referida a vicios *in procedendo* como por vicios *in judicando*, corresponde analizar primero la causal de infracción normativa procesal; pues



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

de ampararse el recurso por esta causal, debido a los efectos anulatorios del fallo, carecería de objeto emitir pronunciamiento de fondo acerca de los fundamentos del recurso por la otra causal declarada procedente.

TERCERO.- Que, con relación a la denuncia de Infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar, 123 del Código Procesal Civil, y 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debe tenerse en cuenta que la presente litis ha sido promovida por el banco demandante, a efectos de que se ordene a las empresas INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima y GUICON Sociedad Anónima paguen la suma de trescientos quince mil setecientos cincuenta dólares americanos bajo apercibimiento de ordenarse el remate del Departamento número Setecientos uno, ubicado en la Avenida Jorge Chavez número Seiscientos noventa y nueve, del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; y los estacionamientos números Uno y Dos ubicados en el semisótano y sótano número Uno de la Calle Trípoli número Trescientos ochenta y ocho, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, bienes que fueron constituidos en primera y preferente hipoteca por las demandadas, a favor del banco demandante, por Escritura Pública de Compraventa, Levantamiento de Hipoteca y Constitución de Hipoteca de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y seis, y su ampliatoria del veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y siete, hasta por la suma de un millón de dólares americanos, siendo que entre las deudas de la demandada existe una derivada del saldo deudor en la Cuenta Corriente número cero uno guion cero cero uno guion ciento tres guion tres mil ochocientos cincuenta y dos guion cero cinco, por la que interpone la demanda.

CUARTO.- Que, admitida la demanda y sustanciada la litis con arreglo a ley, en fecha quince de setiembre de dos mil ocho el Sexto Juzgado Civil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

Subespecialidad Comercial de Lima ha pronunciado resolución declarando infundadas las contradicciones, en consecuencia ordena llevar adelante la ejecución de los bienes dados en garantía; contra esta resolución en fecha seis de octubre de dos mil ocho INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima interpone apelación denunciando básicamente: Que se ha interpretado erróneamente el artículo 123 del Código Procesal Civil cuando restringe la institución de la cosa juzgada a las sentencias y no a autos finales o interlocutorios, pues en anterior proceso se ha declarado improcedente una demanda promovida por el mismo banco; Que se interpreta erróneamente el artículo 86 del Código Procesal Civil, pues se les ha demandado en su calidad de terceros adquirentes de los inmuebles hipotecados y que no existe conexidad entre el contrato de constitución de hipoteca y su ampliación, que es materia de ejecución, con el título por el cual adquieren la propiedad de los inmuebles; Que conforme al artículo 1106 del Código Civil no se pueden constituir hipotecas sobre bienes futuros, y que en el presente caso la hipoteca se ha extinguido con la demolición de la casa, sin que pueda extenderse a las construcciones posteriores.

QUINTO.-_Que, en fecha diecinueve de junio de dos mil nueve la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima ha pronunciado resolución de vista por la que confirma la apelada, exponiendo entre otros argumentos: Que a la demandada INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima se le ha demandado en su condición de actual titular del predio, haciendo valer el derecho de persecución que le otorga la hipoteca al acreedor, por lo que, no se puede señalar que tiene un título distinto por el cual se le demanda; Que según el artículo 1001 del Código Civil la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien y a sus accesorios y que en el presente caso la hipoteca



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

se constituyó respecto del predio inscrito en el Tomo Cincuenta B Fojas doscientos cincuenta y cinco y ficha ciento sesenta y cuatro guion ocho mil ochocientos diecisiete de los Registros Públicos de Lima, por tanto se extiende a las construcciones realizadas en dicho predio;' Que efectivamente se ha acreditado que entre las mismas partes se ha tramitado anteriormente el proceso número cincuenta y cinco mil cuatrocientos noventa y uno guion dos mil dos con el mismo petitorio, pero que aquel proceso no terminó con resolución que se pronuncie sobre el fondo del asunto controvertido, sino que se ha rechazado la demanda por no haberse subsanado la inadmisibilidad decretada; así, de los fundamentos de la sentencia de vista resulta evidente que ella contiene los fundamentos jurídicos y fácticos que han determinado a la Sala Superior a confirmar la apelada, y que se han absuelto los agravios expresados en el recurso de apelación, por lo que, no se puede afirmar que se ha incurrido en incongruencia procesal y que por ello se ha incurrido en causal de nulidad.

SEXTO.- Que, en lo que corresponde a la causal de infracción normativa sustancial, conviene precisar que ha quedado establecido en las instancias de mérito, que mediante Escritura Pública de Compraventa, Levantamiento de Hipoteca y Constitución de Hipoteca de fecha veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y seis, y su ampliatoria del veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y siete, GUICON Sociedad Anónima ha constituido hipoteca sobre el bien inmueble ubicado entre las Calles Jorge Chavez y Trípoli del Distrito de Miraflores, inscrito en el Tomo Cincuenta B Fojas doscientos cincuenta y cinco y ficha ciento sesenta y cuatro guion ocho mil ochocientos diecisiete de los Registros Públicos de Lima, inicialmente hasta por la suma de ciento sesenta y dos mil quinientos dólares americanos y luego ampliada hasta por la suma de un millón de dólares americanos; apreciándose



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

que en ambos casos se ha pactado expresamente que la hipoteca comprende el terreno, las construcciones (presentes y futuras) y todo cuanto de hecho o de derecho sea inherente al inmueble; por tanto, queda claro que por voluntad de las partes se ha incluido como garantía las construcciones que en el futuro podrían realizarse en el inmueble.

SÉPTIMO.- Que, respecto de la naturaleza de la hipoteca y la aludida prohibición de hipotecar bienes futuros, debe tenerse en cuenta, que el Contrato de Compraventa, Levantamiento de Hipoteca y Constitución de Hipoteca y su ampliación, que es materia de la demanda, fueron otorgados por la empresa ejecutada GUICON Sociedad Anónima y una entidad financiera (Banco de Lima Sudameris) en fechas veintisiete de agosto de mil novecientos noventa y seis y veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y siete, respectivamente, por tanto, el contrato que vincula a los sujetos contratantes está regulado por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros Ley 26702.

OCTAVO.- Que, el texto original del artículo 172 de la Ley 26702 vigente a la fecha de celebración de la hipoteca, expresamente establecía: *"con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario"*, por tanto, no se puede alegar que en el presente caso existía imposibilidad material o jurídica de hipotecar bienes futuros.

NOVENO.- Que, en consecuencia, habiéndose resuelto la litis con arreglo al ordenamiento jurídico vigente, no se puede sostener que en el presente caso



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima ha infringido las normas sustanciales que invoca la empresa impugnante, por lo que, debe desestimarse el recurso por esta causal.

DECIMO.- Que, además de lo expresado en los considerandos precedentes, en relación al tema de la extensión de la hipoteca, que es conocida en la doctrina como la hipoteca accesorio, debe tenerse en cuenta que el artículo 954 del Código Civil vigente establece que la propiedad predial se extiende al suelo, subsuelo y sobresuelo, en tanto que el artículo 887 del mismo cuerpo de leyes, referido a las partes integrantes de los bienes prevé: *"Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares"*, en este mismo sentido el artículo 889 del Código define. *"Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de este, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación"*,,

UNDECIMO.- Que, la interpretación sistemática y en el contexto normativo de los dispositivos legales citados en el considerando precedente, conducen a la necesaria conclusión de que debido a la importancia económica de las edificaciones y por el principio de adhesión o incorporación de un bien en otro, las construcciones o edificaciones que estén permanentemente unidas al suelo tienen la calidad de bienes inmuebles y como tal constituyen respecto del terreno una sola unidad inmobiliaria consubstancial e inseparable entre sí, lo que en derecho es conocida como parte integrante; pues en la actualidad y así resulta de autos, es materialmente imposible separar la construcción del suelo, sin que se destruya o altere el bien constituido,,

DUODECIMO.- Que, ahora bien, con relación a la extensión de la hipoteca sobre construcciones que se realicen con posterioridad, es preciso anotar que el artículo 1097 del Código Civil define que por la hipoteca se afecta un



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, en tanto que el artículo 1101 del mismo Código guardando coherencia con las normas citadas prevé: *"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"*; en consecuencia, queda claro que por ficción jurídica, la hipoteca legalmente constituida sobre un predio, extiende sus efectos a las construcciones que posterior al acto constitutivo de la hipoteca, se hayan introducido sobre el bien, salvo que las partes hayan pactado expresamente la no extensión.

DECIMO TERCERO.-_Que, sobre el particular resulta esclarecedor el punto de vista del profesor Jack Bigio, quien al comentar el tema en cuestión, concluye: *"debe hacerse hincapié, que es indiferente que tales construcciones hayan sido realizadas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, igualmente es irrelevante que las mismas sean efectuadas por el hipotecante o por un tercero adquirente, en todo caso el inmueble gravado y todo lo que le corresponde por accesión se encuentra afecto a la hipoteca"*; En suma, en el presente caso queda claro que la hipoteca constituida sobre el inmueble ubicado en las Calles Jorge Chávez y Trípoli del Distrito de Miraflores, e inscrito en el Tomo Cincuenta B Fojas doscientos cincuenta y cinco y ficha ciento sesenta y cuatro guión ocho mil ochocientos diecisiete de los Registros Públicos de Lima, alcanza también a las construcciones posteriores, por lo que debe desestimarse el recurso interpuesto.

4. DECISIÓN

Por estos fundamentos: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas quinientos sesenta y nueve por la ejecutada INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima; en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3977-2009
LIMA

consecuencia, **NO CASARON** la resolución de vista de fojas quinientos cincuenta y ocho, su fecha diecinueve de junio de dos mil nueve, que confirmando la apelada del quince de setiembre de dos mil ocho, obrante a fojas cuatrocientos, declaró infundada la excepción de Cosa Juzgada e infundada la contradicción a la ejecución, y ordena se proceda al remate del bien inmueble dado en garantía; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Scotiabank Perú Sociedad Anónima Abierta con INMOBILIARIA E INVERSIONES CHOSICA Sociedad Anónima y GUICON Sociedad Anónima, sobre Ejecución de Garantías; y los devolvieron; interviniendo como Juez Supremo ponente el señor Álvarez López.-

ss.

ALMENARA BRYSON

LEON RAMIREZ

VINATEA MEDINA

ALVAREZ LOPEZ

VALCARCEL SALDANA