



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

Lima, veinticuatro de agosto
del dos mil nueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA: Vista la causa número cuatro mil dos – dos mil ocho; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia, **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima, representada por Ramiro Rivera Reyes, contra la sentencia de vista de fojas ochocientos cincuenta a ochocientos sesenta y siete, su fecha treinta de mayo del dos mil ocho, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirma la resolución número dieciocho, de fecha dieciséis de marzo del dos mil uno, obrante de fojas doscientos setenta y uno a doscientos setenta y cuatro, que declaró infundada la contradicción y tacha propuesta de fojas noventa y nueve a ciento cinco; y que se saque a remate público el inmueble hipotecado; y se declaren nulos e insubsistentes el dictamen pericial de fojas quinientos sesenta y tres, la observación efectuada a fojas quinientos setenta y seis y, las absoluciones a fojas quinientos noventa y dos y quinientos noventa y cinco; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Por resolución de esta Sala Suprema, de fecha veintidós de enero del dos mil nueve, se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **i) inaplicación de los artículos 1354 y 889 del Código Civil; ii) interpretación errónea del artículo 1101 del Código Civil; y, iii) contravención del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Por la causal contenida en el **punto i)**, el recurrente sostiene, que el representante legal del Banco Interamericano de Finanzas y el representante de la Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima, haciendo uso de la libertad contractual, determinaron el contenido del Contrato de Constitución de Hipoteca estableciendo de manera libre y sin coacción alguna en su Cláusula Segunda que la hipoteca se extendía a dos plantas del inmueble ubicado en la Avenida Aviación seiscientos noventa y tres – Distrito de La Victoria – Lima, a pesar que dicho inmueble consta de cuatro pisos desde su construcción en el año mil novecientos cincuenta y tres, hecho que era de conocimiento de la ejecutante, de acuerdo al contenido de la primera cláusula adicional de la escritura mencionada; refiere asimismo, la



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

inaplicación del artículo 889 del Código Civil, por cuanto esta norma permite que por contrato se pacte que las partes integrantes puedan ser objeto de derechos singulares, siendo válida la cláusula segunda de la escritura pública de constitución de hipoteca, documento en el que se hipoteca dos plantas del inmueble materia de autos y, se excluyen de la garantía las otras dos plantas. Por la causal contenida en el **punto ii)**, el recurrente alega que convinieron mediante escritura pública, de fecha cinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho, en la cláusula segunda, que para garantizar las obligaciones de Compañía Latina de Comercio e Inversiones Sociedad Anónima, se hipotecaba dos plantas del inmueble ubicado en la avenida Aviación seiscientos noventa y tres – La Victoria, (a pesar que contaba con cuatro plantas), es decir, pactaron de acuerdo a la posibilidad prevista en el artículo 1101 del Código Civil; que, el Colegiado da mayor validez a lo pactado en la cláusula tercera de la escritura antes mencionada desconociendo el Principio de Especialidad de la hipoteca, de acuerdo al cual se individualizó y estableció la medida del bien afectado por hipoteca, toda vez que la norma citada admite el pacto en contrario, es decir, permite que las partes puedan convenir en ampliar o reducir, según sea el caso, la extensión objetiva de la hipoteca; en tal sentido, el Colegiado debe interpretar la norma citada de acuerdo con la voluntad de las partes expresada de manera cierta, expresa y exigible, en la cláusula segunda de la escritura de constitución de hipoteca y, no de acuerdo a apreciaciones subjetivas como lo consignado en el considerando séptimo de la resolución cuestionada, en el que señala “...en tales circunstancias dicha hipoteca sería de dificultosa ejecución”, es decir, no se puede vulnerar el derecho de propiedad de Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima bajo el supuesto de dificultad en la ejecución de la garantía otorgada. Por la causal contenida en el **punto iii)** sostiene el impugnante, que su representada planteó la contradicción de acuerdo a lo establecido en el artículo 722 del Código Procesal Civil, argumentando la inexigibilidad de la obligación contenida en las tres letras de cambio aceptadas por don He She Sui Meng, debido a que se encontraban canceladas, tal como se acreditó con la constancia, de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve que obra en autos y, en ningún momento se contradujo argumentando el pago parcial de la deuda como sostiene el Colegiado; que la resolución se sustenta en hechos diversos



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

a los alegados por su representada y sobre todo de acuerdo a lo manifestado por el ejecutado, quien reconoce que dicha obligación fue cancelada, en tal sentido el Colegiado debe disponer que se descuenta oportunamente el monto que corresponde a las letras canceladas; y, **CONSIDERANDO: Primero.**- Que, dado los efectos nulificantes de la **causal de contravención de normas** que garantizan el derecho a un debido proceso, en caso de configurarse, que tornan sin objeto emitir pronunciamiento sobre la causal sustantiva también invocada, corresponde iniciar el análisis casatorio través de la referida causal; **Segundo.**- Que, respecto a la contravención del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, debe entenderse, que si bien el principio de *iura novit curia* preceptúa que el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente, sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, debe indicarse, que se entiende por principio de congruencia procesal a la obligatoria presencia de identidad que debe existir entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y lo controvertido por las partes, principio que actúa como límite ante cualquier aplicación desproporcionada en sede civil; **Tercero.**- Que, de la revisión del presente proceso seguido por Banco Interamericano de Finanzas contra Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima y Compañía Latina de Comercio e Inversiones Sociedad Anónima, sobre Ejecución de Garantía, se interpone demanda de ejecución de garantía hipotecaria para que los ejecutados paguen la suma de dos millones ochocientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y siete con sesenta y cinco nuevos soles y, la suma de cuarenta y dos mil setecientos noventa y uno dólares americanos con ochenta y dos centavo, en caso de incumplimiento se disponga el remate de la finca ubicada en la Avenida Aviación número seiscientos noventa y tres del distrito de La Victoria, de propiedad de la empresa Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima, según escritura pública de otorgamiento de hipoteca y cancelación y levantamiento unilateral de hipoteca, de fecha cinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho; **Cuarto.**- Que, la Compañía Comercial Americana alega al contradecir el mandato de ejecución, con respecto a la inexigibilidad de la obligación que el Banco Interamericano de Finanzas, pretende ejecutar la garantía hipotecaria,



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

incluyendo en el estado de cuenta de saldo deudor, letras de cambio que son materia de otro proceso judicial, tal es el caso de las letras de cambio número uno siete dos cinco tres cero, uno siete cuatro siete siete cero y uno ocho cero tres cinco ocho, que fueron demandadas para su pago ante el Cuadragésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, Expediente número cuatro uno uno ocho seis-noventa y nueve y, que actualmente se encuentran canceladas, tal como se acredita con la constancia, de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve; asimismo, el Banco Interamericano de Finanzas al absolver el traslado de la contradicción obrante de fojas ciento veintiocho a ciento treinta y cinco sobre la inexigibilidad de la obligación, señala que las letras de cambio aceptadas por el señor Ho She Siu Meng que se incluyen en el estado de cuenta de saldo deudor que se ha acompañado a la demanda, de fecha dos de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, contienen la deuda liquidada al veinte de octubre de mil novecientos noventa y nueve, siendo razonable que con posterioridad a la elaboración del estado de cuenta de saldo deudor y, la demanda puedan realizarse pagos parciales, pago que se realizó el nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, los cuales serán descontados del monto a pagar en la etapa de ejecución forzada; **Quinto.-** La Sala Superior mediante Resolución de vista señala con respecto a la inexigibilidad de la obligación, que si bien el Banco ejecutante ha reconocido la cancelación de tres letras de cambio aceptadas por Ho She Sui Meng y, que han sido consideradas en la liquidación del saldo deudor, sin embargo, el pago parcial de la deuda no está regulado como causal de contradicción y, por tanto no puede servir para declarar fundada dicha contradicción, lo que no impide al Juzgador valorar tal situación y, de ser el caso ordenar la deducción de dichos pagos al realizar el pago de la deuda total a la entidad ejecutante; en tal sentido, también lo ha considerado la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación número mil ciento veintitrés-dos mil-ICA, del veinticinco de octubre del dos mil; **Sexto.-** Que, examinada la Resolución impugnada, la Sala Superior en modo alguno ha fundado su decisión en hechos no alegados por las partes, dicho pronunciamiento **no viola el principio de congruencia**, puesto que al valorar los pagos parciales y, de ser el caso ordenar la deducción de dichos pagos al realizar el pago de la deuda total a la entidad ejecutante se sustenta en la



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

absolución al traslado del mandato de ejecución de ciento veintiocho a ciento treinta y cinco y, en la constancia de fecha nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a fojas noventa y cinco; por lo que carece de total asidero real la denuncia formulada por el ejecutado en este extremo; **Séptimo.-** Que, respecto de la **causal de interpretación errónea** de una norma de derecho material, se configura cuando “el Juez ha elegido la norma pertinente, pero se ha equivocado sobre el significado que no tiene” (El Recurso de Casación Civil – Praxis, Manuel Sánchez – Palacios Paiva, Editorial Cuzco, Lima – Perú, mil novecientos noventa y nueve, página sesenta y tres). Dicho de otro modo, se contrae al sentido o alcance impropio que se pudiera haber dado a la norma pertinente. Específicamente se denuncia la interpretación errónea del artículo 1101 del Código Civil; **Octavo.-** Que, la hipoteca es definida en el artículo 1097 del Código sustantivo, como la afectación de un inmueble dado en garantía por el cumplimiento de una obligación, lo que otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipoteca; asimismo los caracteres jurídicos de la hipoteca: a) que, constituye un derecho real sobre un bien determinado; b) es un derecho accesorio, puesto que se constituye en seguridad del cumplimiento de una obligación; c) es indivisible de tal manera que recae sobre el todo y cada una de las partes, y si el bien hipotecado se divide, todas y cada una de las partes continúan gravadas en garantía del cumplimiento o pago: como así lo establecen los contenidos de los numerales 1100, 1101 y 1102 del Código Civil; **Noveno.-** El artículo 1101 del Código Civil señala, 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. Esto es, que dejan abierta la posibilidad que el constituyente de la hipoteca puede introducir nuevos elementos físicos en su bien, implicando ello que, si esos bienes se integran al bien gravado, constituirán parte del gravamen, puesto retirarlos implicaría el deterioro del bien hipotecado. En ese sentido, la normas deben interpretarse de acuerdo a los alcances que el legislador le ha dado y en forma concordada a fin de evitar interpretaciones parciales o antojadizas; por lo que siendo esto así, se tiene que el legislador, conforme el artículo 1100 del Código Civil, obliga a que los bienes que se graven con hipoteca se encuentren debidamente determinados, lo cual implica que el



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

bien hipotecado debe estar debidamente descrito, siendo este un requisito indispensable para la constitución de la hipoteca y su posterior inscripción, puesto que ni hubiera sido así, no se hubiera accedido a los Registros Públicos; **Décimo.-** Que, la doctrina nacional está de acuerdo con esta interpretación cuando se señala que: “(...) las partes integrantes son bienes que se han integrado de tal forma a otro bien, que su separación ocasionaría la destrucción, deterioro o alteración del bien principal, del bien integrado, o de los dos bienes. La importancia de los bienes integrantes radica en que siguen la condición jurídica del bien que integran (...) la hipoteca se extiende a las partes integrantes el bien hipotecado (...) sin embargo, el pacto en contra si es posible en aquellos casos donde las partes integrantes si pueden ser objeto de derechos singulares (...)” (La Extensión de la Hipoteca; Francisco Avendaño Arana; en: Themis Revista de los Estudiantes de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica del Perú; Segunda Época; Lima – Perú; mil novecientos noventa y tres; página ochenta y cinco); esto es, que la ley o el contrato pueden permitir la diferenciación de los bienes integrantes, conforme lo dispone el artículo 889 del Código Civil. **Décimo primero.-** Que, en ese sentido la interpretación de la Sala Superior no es errónea, toda vez que ha determinado que la hipoteca materia de ejecución alcanza en su integridad a la finca ubicada con frente a la Avenida Aviación seiscientos noventa y tres, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, y no sólo a las dos plantas descritas en ficha registral respectiva y, en la cláusula segunda de la escritura pública, del cinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho, sin advertirse la existencia del pacto en contrario que permite el artículo 1101 del Código Civil, al disponer 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 (...); **Décimo Segundo.-** Que, respecto de la **causal de inaplicación** de una norma de derecho material implica que el Juez deja de aplicar al caso controvertido normas sustanciales que ha debido aplicar y que, de haberlo hecho, habría determinado que las decisiones adoptadas en la sentencia fuesen diferentes de las acogidas. Específicamente, se denuncia la inaplicación de los artículos 1354 y 889 del Código Civil, en ese sentido, habiendo determinado las partes libremente el contenido del contrato de hipoteca y, no siendo contrario a ninguna norma legal de carácter



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

imperativo, de acuerdo a lo que estipula el artículo 1354 del Código Civil, conforme se desprende de la cláusula tercera de la escritura pública del otorgamiento de hipoteca y cancelación y levantamiento unilateral de hipoteca: *“La hipoteca que se constituye en virtud el presente instrumento es indivisible y comprende el terreno, los aires, las construcciones que en él existan o pudieran existir en el futuro, sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, sus entradas, salidas, y, en general todo cuanto de hecho o por derecho corresponda al bien hipotecado, sin reserva ni limitación alguna, quedando asimismo afectado a favor de el banco, los frutos y las mejores que pudieran introducirse en el mismo, sin reserva ni limitación de ninguna clase”*; por ende, la norma contenida en el artículo 1354 del Código Civil, en el caso de haberse aplicado, no modificaría el contenido sustancial de la decisión del *Ad Quem*, determinándose que no se configura la causal denunciada; **Décimo tercero.-** Con respecto a la inaplicación del artículo 889 del Código Civil, el derecho romano sentenció: *“accessorium sequitur principale”*, lo accesorio sigue la suerte del principal; en ese sentido las partes integrantes siguen la condición jurídica del bien principal, pero la ley o el contrato pueden permitir su diferenciación o separación; esto se permite justamente porque las partes integrantes pueden, por excepción, ser objeto de derechos singulares de acuerdo a lo que establece el artículo 887 del Código Civil, lo que significa que las partes integrantes no pueden ser materia de contratos distintos del bien principal. Si no concurriese la ley o la voluntad para separar estos bienes del bien principal al que integran o al que sirven, el principio es que seguirán siempre la suerte del principal; en tal virtud habiéndose estipulado que la hipoteca que se constituye es indivisible y comprende el terreno, los aires, las construcciones que en él existan (...), de acuerdo a la cláusula tercera de la escritura pública de constitución de hipoteca, en el caso de haberse aplicado la norma contenida en el artículo 889 del Código Civil, no modificaría el contenido sustancial de la decisión del *Ad Quem*, al haberse concordado con el artículo 1101 del Código citado, que como se ha dicho antes, las normas deben interpretarse de acuerdo a los alcances que el legislador le ha dado y en forma concordada a fin de evitar interpretaciones parciales o antojadizas. Por ende, no se ha configurado la causal denunciada referida a la inaplicación de una norma de derecho material. Estando a las conclusiones



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4002-2008
LIMA
EJECUCIÓN DE GARANTÍA

precedentes y, de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ochocientos setenta y cinco a ochocientos ochenta y dos, interpuesto por Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ochocientos cincuenta a ochocientos sesenta y siete, su fecha treinta de mayo del dos mil ocho; **CONDENARON** a la parte recurrente al pago de la multa de dos Unidades de Referencia Procesal y, el pago de las costas y costos originados en la tramitación del presente recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Banco Interamericano de Finanzas contra Compañía Comercial Americana Sociedad Anónima y otra, sobre ejecución de garantía; y los devolvieron. Vocal Ponente señor Celis Zapata.-

S.S.

CELIS ZAPATA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

SALAS VILLALOBOS

IDROGO DELGADO

tzv