



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

Lima, veintitrés de junio de dos mil once.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil cuatrocientos trece – dos mil diez, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A, contra la resolución de vista de fecha siete de julio de dos mil diez, obrante a fojas doscientos ocho, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que Confirma el auto apelado, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez, obrante a fojas ciento sesenta y dos, que declara fundada la contradicción por inexigibilidad de la obligación e improcedente la demanda; en los seguidos por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A con Ares Contratistas Generales S.R.L, sobre Ejecución de Garantía.

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO

PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha cuatro de abril del dos mil once, ha calificado procedente el recurso por la causal de **infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; respecto del artículo 689 del Código Procesal Civil**, sobre la que la parte recurrente expone como fundamentos: *“La Sala Superior señala que no hay relación entre el título y la obligación, sino entre el título y el monto por el cual se solicita la ejecución, con lo que infringe la norma denunciada y deja de lado sutilmente el argumento de defensa pues, desde un principio, del propio tenor de la demanda y en la absolución de su contradicción también se desprende que, efectivamente no hay tal relación, ésa no es ninguna novedad, toda vez que el hecho que la obligación no esté*



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

contenida en el título de ejecución vale decir el contrato de fecha treinta de mayo de dos mil ocho (la Sala refiere que ahora se denomina título ejecutivo) no significa que la obligación (contenida en el Pagare) sea inexigible ya que las partes pactaron expresamente”; y, artículo 720 del Código Procesal Civil, en tanto, la demandante alega que: “La Sala Superior no ha tenido en cuenta que cuando la última parte del Inciso 1 de la norma denunciada señala que la obligación puede estar garantizada en cualquier otro título ejecutivo, lo que hace es, justamente, dejar abierta la posibilidad para que en casos como este, es decir, como el que nos ocupa y es materia de juicio, la hipoteca puede garantizar obligaciones que no se pueden contener expresamente en el documento que contiene la hipoteca (obligación eventual y/o obligación futura). Y ello porque las partes así lo previeron y lo pactaron, debido a que el Mutuario Hipotecario no sabe si en el futuro podría solicitar otro crédito”.

3.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, antes de resolver los agravios expuestos, resulta pertinente señalar que las instancias de mérito han emitido un fallo inhibitorio, pues al declarar la improcedencia de la demanda no se pronunciaron sobre el fondo de la litis. Siendo así, este Supremo Tribunal considera que en el supuesto de encontrar razones que ameriten declarar fundado el recurso de casación, se debe declarar nula la resolución de vista y ordenar se emita nueva pronunciamiento por el órgano jurisdiccional de primera instancia con la finalidad de no privar al demandado del ejercicio de su derecho a la defensa y de doble instancia.-----

SEGUNDO.- Que, entrando a resolver el fondo del asunto, la hipoteca es definida por el artículo 1097 del Código Civil 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 hipotecado. Asimismo, constituyen caracteres jurídicos de la hipoteca: a) *Es un derecho real sobre un bien determinado;* b) *Es un derecho accesorio*



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

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 del bien.-----

TERCERO.- Que de la revisión de los autos, se verifica que mediante Escritura Publica del diecinueve de octubre del dos mil seis se concedió mutuo por trescientos veinticinco mil dólares americanos, para lo cual se constituyo hipoteca hasta por la suma de seiscientos veintiún mil doscientos dólares americanos afectando la Parcela cuatro, Caserío de Mansiche - Distrito y Provincia de Trujillo. Seguidamente, mediante Escritura Publica del veinticuatro de mayo del dos mil seis se concedió mutuo por la suma de seiscientos diez mil dólares americanos en virtud del cual se amplió la hipoteca constituida hasta por la suma setecientos ochenta y un mil quinientos dólares americanos, determinándose una fecha específica del pago del mutuo. Asimismo, mediante Escritura Publica del veinticinco de julio del dos mil siete, se concedió mutuo por setecientos diez mil dólares americanos por lo cual se amplió la hipoteca constituida hasta por ochocientos noventa y cuatro mil trescientos dólares americanos, determinándose una fecha específica de pago del mutuo. Posteriormente mediante Escritura Publica del catorce de setiembre del dos mil siete, se concedió mutuo por la suma de ochocientos veintiocho mil dólares americanos ampliándose la hipoteca constituida hasta por la suma de un millón treinta y cinco mil cien dólares americanos, determinándose una fecha específica de pago del mutuo. A su vez, por Escritura Publica de fecha veintisiete de diciembre del dos mil siete se concedió mutuo por la suma de cuatrocientos noventa mil nuevos soles, ampliándose nuevamente la hipoteca constituida hasta por un millón cuatrocientos sesenta y siete mil cuatrocientos cincuenta dólares americanos, determinándose una fecha de pago específica. Finalmente, se celebros una Escritura Publica de fecha treinta de mayo del dos mil ocho, a través de la cual se concedió mutuo por la suma de un millón ciento cincuenta mil nuevos soles que debería ser devuelto en una sola cuota con vencimiento a trescientos sesenta días, determinándose las tasas de interés



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

aplicables, en garantía de la cual se amplió la hipoteca constituida hasta por la suma de un millón ochocientos cincuenta y seis mil setecientos dólares americanos, determinándose una fecha específica del pago de mutuo.-----

CUARTO.- Que, en ese sentido, se verifica la existencia de una única hipoteca constituida el diecinueve de octubre de dos mil seis sobre el inmueble descrito precedentemente a fin de garantizar una obligación contraída por la ejecutada Ares Contratistas Generales S.R.L, la cual debido a nuevos préstamos que le fueron otorgados fue ampliada reiteradas veces, efectuándose la última ampliación el treinta de mayo de dos mil ocho.-----

QUINTO.- Que, ahora bien, a través de la cláusula décimo novena del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha diecinueve de octubre de dos mil seis, cláusula novena del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veinticuatro de mayo de dos mil seis, cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veinticinco de julio de dos mil siete, cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha catorce de setiembre de dos mil siete; cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete y cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete, las partes convinieron en que la garantía ofrecida a la mutuante respalda las obligaciones existentes o por adquirir, esto es, obligaciones determinadas o determinables.-----

SEXTO.- Que, entre las clases de hipotecas que pueden constituirse por voluntad de las partes deben distinguirse tres tipos: **1) La Hipoteca Cerrada**, que es la que se constituye en el mismo título al momento de su suscripción y persigue garantizar una varias obligaciones expresamente determinadas; **2) La Hipoteca de Seguridad o Abierta** (tipo sábana) cuya finalidad es la de garantizar obligaciones determinables, es decir, obligaciones futuras devengadas o asumidas posteriormente, sean directas o indirectas; y **3) La Hipoteca Mixta**, que se constituye para garantizar no sólo para garantizar las obligaciones determinadas al momento de la suscripción del título, sino



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

además obligaciones determinables o futuras no previstas anteladamente. Así, el artículo 1104 del Código Civil, permite garantizar una obligación futura o eventual a través de una hipoteca.-----

SÉTIMO.- Que, siendo ello así, la hipoteca constituida el diecinueve de octubre de dos mil seis sobre el inmueble ubicado en la Parcela cuatro, Caserío Mansiche del Distrito y Provincia de Trujillo – Departamento de la Libertad y ampliada posteriormente en cuanto al monto afectado, se constituyó para responder por todas las deudas, directas o indirectas, contraídas por los ejecutados con la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A o por aquellas que contrajeran en lo sucesivo, es decir, nos encontramos frente a una de las denominadas hipotecas sábanas, constituidas no sólo para garantizar créditos específicos como erróneamente entiende la ejecutada, sino también, para garantizar de manera genérica todas las obligaciones que se pudieran mantener con el acreedor hipotecario, por lo que tratándose de este tipo de hipotecas no resulta requisito para su validez que se consigne la obligación que se garantiza, pues como resulta obvio, se están respaldando obligaciones que pueden ser contraídas en el futuro, las que no pueden determinarse a la celebración de la hipoteca, empero, ésta garantiza su cumplimiento si es que llegan a producirse.-----

OCTAVO.- Que, por tanto, tomando en cuenta que en los contratos de mutuo con garantía hipotecaria, copulativamente se da una obligación principal y un derecho accesorio como es la hipoteca que garantizan el cumplimiento de una deuda, la obligación impaga contenida en el pagare de fecha treinta de noviembre de dos mil siete por el importe de un millón diez mil dólares americanos con vencimiento al veintiocho de junio de dos mil ocho, el mismo que fue renovado por un saldo deudor final de trescientos dos mil doscientos sesenta y cinco punto noventa y tres dólares americanos, con vencimiento al veintitrés de mayo de dos mil nueve, se encuentra garantizada con el monto afectado con la ampliación de hipoteca materializada mediante Escritura Pública de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, objeto de ejecución, razón



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

por la que no podría alegarse la inexigibilidad de la obligación y declararse la improcedencia de la demanda. En ese sentido, cuando la resolución de vista emite un pronunciamiento inhibitorio respecto a la pretensión del demandante – *vulnera en perjuicio del accionante* – el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, respecto del derecho de obtener una resolución fundada en derecho, pues la incertidumbre jurídica respecto a la posibilidad de que una hipoteca puede respaldar obligaciones que pueden ser contraídas en el futuro es susceptible de un pronunciamiento de fondo por el órgano jurisdiccional, por lo tanto, debe declararse fundado el recurso de casación, casar la resolución de vista, declarar insubsistente la apelada y ordenar al órgano jurisdiccional de primera instancia emita nueva pronunciamiento teniendo en cuenta lo expuesto en la presente sentencia.-----

4.- DECISIÓN:

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon:

a) FUNDADO el recurso de casación de fojas doscientos veintitrés, interpuesto por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A; en consecuencia **NULA** la resolución de vista de fecha siete de julio de dos mil diez, expedida a fojas doscientos ocho por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, la cual confirmó la resolución de primera instancia. **INSUBSISTENTE** la resolución de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez, de fojas ciento sesenta y dos, que declaró fundada la Contradicción formulada por la ejecutada e improcedente la demanda de ejecución de garantías.

b) ORDENARON que el órgano jurisdiccional de primera instancia emita nuevo pronunciamiento, atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente resolución.

c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por la



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

**SENTENCIA
CAS. Nº 4413-2010
LA LIBERTAD**

Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A con Ares Contratistas Generales S.R.L, sobre ejecución de garantía; interviniendo como ponente, el Juez Supremo, señor Walde Jáuregui.-

SS.

DE VALDIVIA CANO

WALDE JAUREGUI

VINATEA MEDINA

CASTAÑEDA SERRANO

MIRANDA MOLINA

jla/igp