



31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 01473-2020-0-1801-JR-CI-31

MATERIA : EXTINCION DE GARANTIA

JUEZ : OSCATEGUI TORRES, ULISES MARINO

ESPECIALISTA : CHACALIAZA SAENZ JESUS JOHNNY

DEMANDADO : MONDELEZ PERU S.A. ,

DEMANDANTE : GALDOS MORAN, MARIELA

GALDOS MORAN, GONZALO JESUS

GALDOS MORAN, JESUS AUGUSTO

## SENTENCIA

Resolución Nro. Siete

Lima, once de enero de dos mil veintidós.-

**VISTOS:** Resulta de autos: **DEMANDA:** Con escrito de fojas 103, subsanado a fojas 120 Jesús Augusto Galdos Morán, Marcela Galdos Morán y Gonzalo Jesús Galdos Moran interponen demanda contra Mondelez Perú SA. **Solicitan** se declare la **extinción de la obligación garantizada con hipoteca** que pesa sobre el inmueble sito Jr. Tarapacá Nro. 778-818, Pueblo Libre, inscrito en la Partida Registral Nro. 49077910 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Accesoriamente se declare la extinción de la hipoteca y se otorgue la escritura pública de levantamiento de hipoteca, más costas y costos. Fundamentando su demanda refieren principalmente que mediante contrato de distribución mercantil de fecha 10 de febrero de 1997, los demandantes otorgaron en garantía hipotecaria del inmueble de su propiedad a favor de la empresa Moldelez Perú SA para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la empresa Distribuidora Jesús Galdos SA (hoy Disjegal S.A.) declarada en quiebra judicialmente. Al haber sido resuelto el contrato que el demandado mantenía con la garantizada, la empresa antes mencionada, quedaba extinguida la garantía hipotecaria, por lo que los demandados, requirieron formalmente mediante cartas notariales de fechas 29 de marzo de 2017, se requirió a la demandada sobre las posibles deudas respaldadas con la garantía, por cuanto desde el año 2015 se encontraba resuelto el contrato que mantenían con la garantizada, en virtud del cual se podrían haber generado dichas deudas, sin embargo no se obtuvo respuesta. Con carta de fecha 19 de abril de 2017, se requirió a la demandada para que cumpla con levantar la hipoteca en mención, otorgando al efecto la respectiva minuta y escritura pública de levantamiento de hipoteca, al haberse extinguido el contrato que generaba las obligaciones garantizadas y ante la inexistencia de deudas debidamente acreditadas. La demandada ha confirmado la resolución del contrato de distribución mercantil; si bien, este alega la existencia de una deuda de parte de la garantizada, no ha cumplido con acreditar en forma debida la deuda alegada, a pesar del requerimiento efectuado mediante cartas notariales de fecha 30 de mayo y 24 de julio del 2020, por tanto, surge la obligación de levantar la hipoteca que pesa sobre el inmueble. Agregan que la empresa Distribuidora Jesús Galdos SA, no tiene obligación alguna frente a la empresa Mondelez Perú SA, siendo esta última quien ratificó la resolución del contrato en su oportunidad y ahora pretende asegurar que la obligada aún mantiene deuda pendiente, sin embargo, no acredita con documentación de la



supuesta deuda pendiente que existe. En razón a ello se debe declarar la extinción de la obligación garantizada con hipoteca, celebrada mediante contrato de distribución mercantil el 10 de febrero de 1997, por lo que corresponde extinguir la hipoteca y sus ampliaciones que constan en el asiento D0001, D0002 y D0003 de la Partida Registral Nro. 49077910 del Registro de Predios de Lima. **AUTO ADMISORIO:** Mediante resolución 125 se admite a trámite la demanda. **REBELDIA:** Mediante resolución de fojas 138, se admite a trámite la demanda. **AUDIENCIA PRELIMINAR:** Acto procesal que corre a fojas 303; recibida la información solicitada, es el estado del proceso el de dictar sentencia:

### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

**PRIMERO:** A tenor de lo dispuesto por el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso, norma a cuyo amparo los demandantes solicitan la extinción de la obligación garantizada con hipoteca que grava el inmueble de su propiedad, inscrito en la Partida Registral Nro. 49077910 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Aspecto que debe ser analizado por el juzgado con valoración conjunta de los medios probatorios, expresándose en esta sentencia las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan el fallo, en aplicación de lo regulado por el artículo 197° del Código Civil.

**SEGUNDO:** Es un hecho no controvertido que los demandantes mantienen a favor de la demandada una hipoteca sobre el inmueble de su propiedad, para garantizar obligaciones de la empresa Distribuidora Jesús Galdos SA. Sobre este aspecto, el artículo 1097° del Código Civil establece que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de tercero. Asimismo, el inciso 2° del artículo 1122 del referido Código establece que la hipoteca se extingue por anulación, rescisión o resolución de dicha obligación. Es decir, al ser la hipoteca un pacto accesorio a la obligación principal, si queda extinguida la obligación –por cualquiera de las formas previstas en el Código Civil- ésta ya no tiene nada que garantizar, por tanto, debe levantarse.

**TERCERO:** En principio debemos hacer la revisión y análisis de la hipoteca constituida por los demandados y establecer la o las obligaciones que con ella se garantizaban. Así tenemos a fojas 312 y siguientes el testimonio de escritura pública de constitución de garantía hipotecaria, de fecha 24 de septiembre de 2004, celebrado de una parte por Kraft Foods Perú SA (hoy Mondelez Perú SA) y de la otra parte por Distribuidora Jesús Galdos S.A., Jesús Oscar Miguel Galdos Silva, Eduardo Alfredo Galdos Morán, Mariela Galdos Morán, Gonzálo Jesús Galdos Morán y Jesús Augusto Galdos Morán. En la cláusula primera se indica, entre otros, 1.4) que con fecha 10 de febrero de 1997, Nabisco (antes Kraft Foods Perú SA) y el Distribuidor celebraron un contrato de distribución mercantil, donde se establecen las obligaciones y condiciones de las partes con relación a la distribución autorizada de los productos elaborados por Nabisco. En la cláusula segunda se establece que los señores Jesús Oscar Miguel Galdos Silva, Eduardo Alfredo Galdos Morán, Mariela Galdos Morán, Gonzálo Jesús Galdos Morán y Jesús Augusto Galdos Morán, intervienen con el objeto de constituirse en garante de las obligaciones del distribuidor por la compra de productos, así como por las obligaciones comerciales asumidas en el contrato indicado en la cláusula 1.4, constituyen para tal efecto, primera y preferencial hipoteca a favor de Kraft hasta por



la suma de US\$ 80,000.00, sobre el inmueble sito en Jr. Tarapacá Nro. 778-818, Pueblo Libre, Inscrito en la Partida Registral Nro. 49077910 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Dicha hipoteca corre inscrita en el asiento D0001 de la referida partida registral (ver fojas 29).

**CUARTO:** De lo descrito precedentemente se advierte que las partes, específicamente los demandantes aparecen constituyeron hipoteca a favor de la demandada con la finalidad de garantizar las obligaciones del contrato de distribución mercantil celebrado entre Kraft Foods Perú SA (hoy Mondelez Perú SA) y Distribuidora Jesús Galdos SA. Cabe precisar que el contrato de distribución mercantil en referencia fue celebrado por los antes aludidos con fecha 10 de febrero de 1997 (ver fojas 334), del cual emerge principalmente -entre otros- que Nabisco se obligó a vender al Distribuidor productos comercializados por la primera, que se solicite según el precio de lista; mientras que la Distribuidora se obligó a efectuar mensualmente la liquidación de todas las operaciones que hubiere realizado en el mes (cláusula sexta); también el Distribuidor se obligó pagar al contado los productos que adquiriera; si el Distribuidor tiene celebrado o celebra con Nabisco un contrato de otorgamiento de línea de crédito rotativa, los pagos se efectuarán conforme a las estipulaciones del citado contrato (cláusula séptima). Nótese que las empresas antes mencionadas habían celebrado contrato de Distribución Mercantil, mediante el cual la demandada vendía sus productos a la empresa Jesús Galdos SA para que ésta lo distribuya como mayorista y pague el valor de dichos bienes sea en efectivo o a crédito, de haber un contrato de línea de crédito.

**QUINTO:** Posterior a la celebración del primer contrato de hipoteca, las partes, con escritura pública de fecha 5 de marzo de 2007 (fojas 85 y siguientes), celebran un contrato de ratificación, ampliación y levantamiento de hipoteca, mediante el cual, entre otros, los garantes declaran prestar su expresa conformidad en ratificar la vigencia de la hipoteca constituida mediante contrato 4 (la constitución de garantía hipotecaria de fecha 24 de septiembre de 2004) y que respaldan todas y cada una de las obligaciones asumidas por el Distribuidor frente a Kraft en el contrato 4, y su conformidad en que la misma garantía hipotecaria garantice a su vez todas y cada una de las obligaciones asumidas por el Distribuidor frente a Kraft en virtud del contrato 2 (contrato de línea de crédito y constitución de garantía de fecha 3 de marzo de 1995) y contrato 3 (contrato de distribución mercantil de fecha 10 de febrero de 1997). Por tal motivo las partes convienen en ampliar las obligaciones garantizadas por el gravamen hipotecario señalado en el contrato 4, con el objeto que la misma garantía hipotecaria garantice -a su vez- todas y cada una de las obligaciones asumidas por el Distribuidor frente a Kraft en virtud del contrato 2, contrato 3 y presente contrato. Asimismo, las partes acuerdan que la hipoteca referida en el contrato 4, garantiza cualquier obligación presente o futura, directa o indirecta en moneda nacional o extranjera.

**SEXTO:** En este segundo acuerdo contractual se ratifica el primer contrato de garantía hipoteca y se amplían las obligaciones garantizadas. No solamente se acuerda que la hipoteca garantiza las obligaciones derivadas del contrato de distribución mercantil, sino también un contrato de línea de crédito celebrado el 20 de octubre de 1994, el contrato de distribución mercantil y cualquier obligación presente o futura, directa o indirecta en moneda nacional o extranjera que el distribuidor y los garantes hayan asumido frente a la demandada. En ese sentido, con este segundo contrato la hipoteca otorgada por los demandantes, la garantía no solo se limita a las obligaciones

derivadas del contrato de distribución mercantil, sino también a otras, como las derivadas del contrato de línea de crédito, obligaciones eventuales o futuras.

**SETIMO:** Este último contrato, en cuanto a las obligaciones garantizadas no aparece haberse modificado con los posteriores contratos. En efecto, a fojas 73 a 79 corre el testimonio de escritura pública de fecha 24 de junio de 2011, que contiene el contrato de ampliación de hipoteca, celebrado por las mismas partes, mediante el cual, entre otros, solo se amplía la hipoteca hasta por la suma de US\$ 255,900.00. Igualmente a fojas 54 a 59 corre testimonio de escritura pública de fecha 11 de junio de 2014, celebrado por las mismas partes, donde, entre otros, se amplía el gravamen de la hipoteca hasta por la suma de US\$ 335,407.85, precisándose incluso en el acápite 2.3 que las ampliaciones de hipotecas garantizan todas y cada una de las obligaciones asumidas por el distribuidor frente a Kraft en las cláusulas 1.1 y 1.6, que están referidas al contrato de línea de crédito y distribución.

**OCTAVO:** Ahora bien, con carta de fecha 3 de febrero de 2015 (fojas 340), la demandada Mondelez Perú SA comunicó a la Distribuidora Jesús Galdos SA la resolución del contrato de distribución mercantil de fecha 10 de febrero de 1997, amparándose en lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil e imputando incumplimiento de lo pactado en el acápite b) de la cláusula décima tercera del contrato; en el cual se establecía que se podrá dar por resuelto el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial mediante simple carta notarial si el distribuidor, entrega a Nabisco uno o más cheques sin fondo. Entonces a partir de dicha carta notarial ha quedado resuelto el contrato de distribución mercantil celebrado por las partes antes aludidas.

**NONVEO:** Sin embargo, el hecho de haberse resuelto el contrato de distribución mercantil celebrada por las empresas antes mencionadas, no genera la extinción de la hipoteca, por cuanto ésta no solo garantizaba obligaciones del contrato antes mencionado, sino también del contrato de otorgamiento de línea de créditos, obligaciones eventuales y futuras del Distribuidor y de los garantes hipotecarios. Ahora bien, debemos tener en cuenta que la demandada para resolver el contrato imputó el libramiento de cheques sin fondo a la Distribuidora, lo que significa que ésta tiene obligaciones pecuniarias pendientes, que no fueron pagadas. Igualmente, con posterioridad a la resolución del contrato distribución, mediante carta de fecha 28 de enero de 2016, la demandada comunicó a la empresa Distribuidora Jesús Galdos SAC, entre otros, la existencia de una deuda ascendente a S/. 276,177.16, los cuales tendrían sustento en las boletas de venta y guías de remisión adjuntadas a dicha carta (fojas 344 a 360). De los cuales se desprende que aún existen obligaciones pecuniarias pendientes de pago por parte de la obligada principal.

**DECIMO:** Si bien es cierto, con cartas de fechas 29 de marzo de 2017 (fojas 6 a 39) los demandantes requieren a la demandada el levantamiento de la hipoteca y la vigencia de posible deudas garantizadas con la hipoteca. Sin embargo, con dichas comunicaciones no queda acreditada la extinción de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. No debemos perder de vista que la demandada con carta de fecha 28 de enero de 2016, comunicó a la obligada principal la existencia de una pendiente de pago, estableciendo su monto y el sustento que la generó. Sin embargo, de lo actuado no aparece que la referida deuda haya sido extinguida, mediante el pago realizada por la obligada principal o tercero legitimado -como los demandantes-; quienes además, tienen la carga de probar haber realizado el pago, en virtud de lo regulado por el



artículo 1229° del Código Civil. Por tanto, al no haberse extinguido la obligación pendiente de pago, no resulta posible tampoco disponer el levantamiento de la hipoteca.

**DECIMO PRIMERO:** Finalmente, si bien es cierto la parte demandada tiene la condición de rebelde en este proceso; sin embargo, de la valoración de los medios probatorios admitidos al proceso, al juzgado no le causa convicción de los hechos invocados en la demanda. La Corte Suprema en la Casación Nro. 570-2006, Lima ha señalado que.. *tal presunción no es absoluta, (iure et iure) sino la rebeldía del demandado per se, no puede servir de sustento para amparar sin más trámite la demanda; por el contrario, precisamente por tratarse de una presunción relativa, para que esta cause convicción en el juzgador acerca de la verdad de los hechos expuestos en la demanda, necesariamente lo expuesto deberá estar corroborado con otros medios de prueba.* De allí que a criterio de este juzgado, no aplica la presunción prevista en el artículo 461° del Código Procesal Civil, debiendo desestimarse la demanda.

#### **DECISION**

Por las consideraciones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **INFUNDADA** la demanda interpuesta por Jesús Augusto Galdos Morán, Marcela Galdos Morán y Gonzalo Jesús Galdos Moran contra Mondelez Perú SA sobre extinción de la obligación garantizada con hipoteca y otros; notificándose.-