

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

Lima, doce de setiembre
del año dos mil once.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA, vista la causa número tres mil doscientos treinta y cuatro - dos mil diez, y producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO:** Es materia del presente recurso de casación la sentencia de vista de folios dos mil quinientos veintiocho, su fecha diez de mayo del año dos mil diez, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revocando la resolución de primera instancia, declara infundada la demanda; en los seguidos por Alejandrina Fung de Lung y otro contra el Banco Internacional del Perú - en adelante INTERBANK y otro, sobre reducción de hipoteca. **FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:**

Mediante resolución de folios ochenta del cuadernillo de casación, su fecha veintiséis de octubre del año dos mil diez, se ha declarado **procedente** el recurso de casación propuesto por Juan Elías Torres Chiong por la causal relativa a la infracción normativa procesal y material. **CONSIDERANDO:**

Primero.- El recurrente al interponer el recurso de su propósito lo hace consistir en los puntos siguientes: **a)** En cuanto a la denuncia casatoria por infracción normativa material, alega que se han infringido los artículos 923, 2011, 2013 y 2014 del Código Civil, vulnerándose su derecho de propiedad respecto del bien inmueble ubicado en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta -quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, pues no se ha considerado que el recurrente adquirió dicho bien sin existir gravamen alguno que pese sobre el mismo, por tanto es aplicable el Principio de Buena Fe Registral. Asimismo, refiere que no se ha tenido en consideración que el título que lo instituye como propietario del inmueble no ha sido objeto de cuestionamiento alguno que lo invalide, su derecho de adquirente de buena fe se mantiene incólume mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez; y, **b)** Respecto a la denuncia casatoria relativa a la infracción normativa procesal de los artículos 24, 70 y 139 inciso 3

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

de la Constitución Política del Estado, así como de los artículos 95 y I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, señala que la Sala de mérito al haberlo integrado al proceso como litisconsorte necesario pasivo, en razón de ser tercero adquirente de buena fe respecto al bien al cual recae la pretensión formulada, debió pronunciarse sobre la situación legal de dicho sujeto procesal y de sus derechos sustantivos, pues su derecho de propiedad se mantiene incólume; no obstante ello, se olvidó de su calidad de litisconsorte pese a que en su emplazamiento por el Juzgado señala que la decisión a recaer en el proceso afectará sus intereses como propietario adquirente de buena fe. Alega, que se vulnera el derecho a la defensa y a la tutela jurisdiccional efectiva, pese a tener una participación activa en el proceso, la Sala Civil Superior omite pronunciarse en forma expresa sobre sus derechos procesales como materiales. **Segundo.-** Habiéndose declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término deben analizarse los agravios señalados en el punto **b)** que están referidos a la infracción normativa procesal, en atención a que el pedido casatorio es anulatorio de la sentencia de vista y en la eventualidad que se declare fundado no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material precisados en el punto **a)** del fundamento anterior. **Tercero.-** Examinado el presente proceso para determinar si se ha incurrido en infracción normativa procesal en los términos denunciados, es del caso efectuar las precisiones siguientes: I.- Alejandrina Fung de Lung y Sebastián Lung Daza postulan la presente demanda contra el INTERBANK, solicitando la reducción de la hipoteca constituida sobre los bienes inmuebles de su propiedad sito en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos, y del jirón Castilla número cuatrocientos ochenta y siete, cuatrocientos ochenta y nueve y cuatrocientos noventa y uno, de la provincia de Barranca, departamento de Lima, otorgadas mediante Escritura Pública de fecha diez de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro y ratificada mediante Escritura Pública de fecha diecisiete de agosto del año mil novecientos noventa y cinco y Escritura Pública de Ampliación de Garantía

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

Hipotecaria de fecha diez de julio del año mil novecientos noventa y nueve y se ordene que se levante la hipoteca constituida sobre el bien inmueble ubicado en el jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima. El fundamento básico de la demanda radica en que según los accionantes en el bien inmueble ubicado en el jirón Castilla número cuatrocientos ochenta y siete, cuatrocientos ochenta y nueve y cuatrocientos noventa y uno de la provincia de Barranca, departamento de Lima, han efectuado edificaciones desde el año mil novecientos noventa y siete a mil novecientos noventa y ocho construyendo más de cien tiendas comerciales, contando incluso con auditorios que el Banco demandado los ha valorizado convencionalmente en la suma de un millón setenta y un mil setecientos setenta y seis dólares americanos con veintiún centavos (US\$1'071,776.21), pese al valor real del inmueble y en atención a la necesidad apremiante de los recurrentes les ofreció ampliar la línea de crédito a la suma de un millón setenta y un mil setecientos setenta y seis dólares americanos con veintiún centavos (US\$1'071,776.21), procediendo a otorgar la Escritura Pública de Ampliación de Hipoteca de fecha diez de julio del año mil novecientos noventa y nueve, quedando inscrita en el registro respectivo; sin embargo nunca cumplió con otorgarles dicho préstamo de quinientos mil dólares americanos (US\$500,000.00), pretendiendo cobrarles la suma de un millón trescientos diecisiete mil seiscientos veintiséis dólares americanos con cuarenta centavos (US\$1'317,626.40) mientras que la deuda real es de un millón ciento treinta mil novecientos veintisiete nuevos soles con veinte céntimos (S/.1'130,927.20), lo cual equivale a trescientos treinta y dos mil seiscientos veinticinco dólares americanos con sesenta y cuatro centavos (US\$332,625.64), por cuya razón solicitan que la entidad demandada libere el inmueble de su propiedad sito en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, toda vez que la obligación se encuentra suficientemente garantizada con el referido inmueble ubicado en el jirón Castilla número cuatrocientos ochenta y siete, cuatrocientos ochenta y nueve y cuatrocientos noventa y uno del mismo

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

lugar. II.- INTERBANK al absolver el traslado de la demanda señala que el bien inmueble ubicado en el jirón Castilla no está valorizado en la suma de un millón setenta y un mil setecientos setenta y seis dólares americanos con veintiún centavos (US\$1'071,776,21) y desde el año mil novecientos noventa y nueve los accionantes no han logrado vender ninguna tienda u oficina construida en dicho bien, siendo que los actores presentaron una valorización sobrevaluada del indicado inmueble con el objeto de aparentar que el mismo garantiza de manera suficiente las obligaciones pendientes de pago, siendo falso que se haya ampliado la garantía hipotecaria con el objeto de otorgarles un préstamo adicional pues la ampliación de la garantía ocurrió en razón que los gravámenes constituidos sobre los bienes no alcanzaban a cubrir las obligaciones pendientes de pago, debiendo tenerse en cuenta -sostiene- que los bienes son objeto de una ejecución de garantías que se tramita ante el mismo Juzgado. III.- En la Audiencia de Conciliación se fijaron como puntos de la controversia los siguientes: Determinar si es procedente la reducción de la hipoteca y si el valor de los bienes inmuebles hipotecados garantizan suficientemente la obligación que tienen los demandantes con el Banco demandado. IV.- En el desarrollo del proceso se han actuado los Informes Periciales de folios doscientos cincuenta y siete y trescientos noventa y dos, ambos del expediente principal, respecto a la valorización de los bienes sobre los cuales recaen las hipotecas. Asimismo, se ha aportado el Informe Pericial número cero cuatro - dos mil cinco PsJs, relativo a la liquidación de las obligaciones adeudadas por los demandantes obrante a folios mil cuarenta y dos del expediente principal. V.- Por escrito de folios mil ochenta del expediente principal, INTERBANK solicitó al Juzgado se integre al proceso como litisconsorte necesario a Juan Elías Torres Chiong, quien según alega ha adquirido el bien sito en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima. El Juzgado mediante la Resolución de folios mil ochenta y dos del expediente principal, integra al proceso al referido en su calidad de litisconsorte necesario pasivo por haberse transferido el referido inmueble a su favor. VI.- La sentencia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

de primer grado declaró fundada la demanda, ordenándose la reducción de la hipoteca constituida sobre el inmueble del Jirón José Gálvez quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, precisándose, entre otras razones, que entre el capital, más intereses compensatorios y moratorios, la obligación total de los demandantes asciende a dos millones ciento sesenta y cuatro mil setecientos dieciséis nuevos soles con setenta y ocho céntimos (S/.2'164,716.78) y las partes convencionalmente valorizaron el bien inmueble ubicado en el jirón Castilla número cuatrocientos ochenta y siete, cuatrocientos ochenta y nueve y cuatrocientos noventa y uno de la provincia de Barranca, departamento de Lima, en la suma de un millón setenta y un mil setecientos setenta y seis dólares americanos con veintiún centavos (US\$1'071,776.21), es de concluirse que el crédito del INTERBANK se encuentra suficientemente respaldado y garantizado por el referido bien inmueble, siendo que mantener gravado el inmueble que se ubica en el jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos implicaría permitir el abuso en el ejercicio de un derecho por parte de la entidad demandada. VII.- La sentencia de vista ha revocado la sentencia de primer grado que declaró fundada la demanda, y reformándola, declara infundada la demanda; señalando, entre otras razones, que obra de folios setenta y ocho a ochenta y uno, la copia de la Resolución de fecha veintidós de junio del año dos mil uno expedida por el Segundo Juzgado Civil de Barranca que ordena sacar a remate el bien inmueble ubicado en el jirón Castilla número cuatrocientos ochenta y siete, cuatrocientos ochenta y nueve y cuatrocientos noventa y uno de la provincia de Barranca, departamento de Lima, hasta que el INTERBANK se haga cobro de un millón ciento treinta mil novecientos veintisiete nuevos soles con veinte céntimos (S/.1'130,927.20) importe del saldo deudor con deducción de la suma de doce mil trescientos treinta y siete nuevos soles con setenta y dos céntimos (S/.12,337.72) y sólo en caso de quedar saldo a favor del Banco demandado se procederá al remate del bien inmueble ubicado en el jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos; dicha resolución fue confirmada mediante

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

Resolución de fecha dieciséis de octubre del año dos mil uno, que obra en copia a folios ochenta y dos del expediente principal; concluyéndose que a la data de expedición de la resolución de segunda instancia el importe de la obligación ascendía a un millón ciento treinta mil novecientos veintisiete nuevos soles con veinte céntimos (S/.1'130,927.20) con la deducción indicada, observándose que de los medios probatorios actuados no aparece alguno que acredite que los demandantes con posterioridad al dieciséis de octubre del año dos mil uno hayan efectuado pago a la entidad bancaria a cuenta de la obligación, corroborado con el Informe Pericial obrante a folios mil cuarenta y dos del expediente principal, en el cual se establece que el importe de la obligación de los actores asciende a dos millones ciento sesenta y cuatro mil setecientos dieciséis nuevos soles con setenta y ocho céntimos (S/.2'164,716.78), por lo que el importe de la obligación no ha disminuido sino contrariamente se ha incrementado. Cuarto.- El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil regula el Principio de Tutela Jurisdiccional Efectiva, el mismo que es un derecho fundamental reconocido en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado y es concebido como el derecho que tiene toda persona "a que se le haga justicia", es decir, que cuando pretenda algo sea atendida por un órgano jurisdiccional mediante un proceso dotado de un conjunto de garantías mínimas. Como tal, constituye un derecho por decirlo de algún modo "genérico" que se descompone en un conjunto de derechos específicos enumerados, principalmente, en el mencionado artículo, o deducidos implícitamente de éste. Quinto.- En el presente caso, es un hecho acreditado en el proceso que el recurrente Juan Elías Torres Chiong adquirió el bien inmueble sito en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, con fecha uno de octubre del año dos mil cuatro, tal como aparece de la instrumental de folios dos mil ciento tres del expediente principal, siendo esa la razón esencial por la cual ha sido incorporado al proceso en calidad de litisconsorte necesario pasivo conforme aparece de la Resolución de folios mil ochenta y dos del mismo expediente, su fecha dieciocho de agosto del año dos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

mil seis; aspecto que no ha sido debidamente apreciado por los órganos de instancia al resolver el proceso. La doctrina autorizada refiriéndose al litisconsorte necesario señala que: *"Se produce el litisconsorcio necesario siempre que por la naturaleza de la relación jurídico-material que en el proceso se actúa, los litigantes estén unidos de tal modo, que a todos afecta la resolución que en él puede dictarse"*¹. Por consiguiente, existiendo en el litisconsorcio necesario una pretensión de la cual son titulares varias personas que corren la misma suerte, la sentencia a emitirse debe ser única e idéntica para todos, pues: *"(...) de la circunstancia de que el litisconsorcio necesario implica la existencia de una sola pretensión con pluralidad de sujetos eventualmente legitimados y de que, por lo tanto la sentencia definitiva debe tener un contenido único para los litisconsortes (...) "*². Lo contrario implicaría contravenir el ordenamiento jurídico vigente, así como la validez jurídica del presente proceso y con todo ello la esencia misma de la institución jurídica del litisconsorcio necesario que encuentra regulación normativa en lo previsto en la primera parte del artículo 95³ del Código Procesal Civil y que es coincidente a la opinión doctrinaria según la cual: *"El litisconsorcio es impuesto por la naturaleza de la relación material, es una imposición de la relación material con vigencia en la relación procesal, no para la existencia del proceso sino para que se pueda (...) dictar sentencia de mérito o de fondo"*⁴. **Sexto.-** De lo expuesto, se extraen las conclusiones siguientes: a) El presente proceso está referido a una reducción de la hipoteca constituida por Alejandrina Fung de Lung y Sebastián Lung Daza sobre los bienes inmuebles de su propiedad a favor del INTERBANK con el objeto que se libere el inmueble sito en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, alegándose que la obligación se encuentra suficientemente garantizada con el bien inmueble hipotecado

¹ Manuel de la Plaza. "Derecho Procesal Civil Español". Citado por Jairo Parra Quijano. "La Intervención de Terceros en el Proceso Civil". Buenos Aires: Ediciones de Palma. 1986, p.39.

² Lino Enrique Palacio citado por Jairo Parra Quijano. Op. Cit. p.39.

³ Artículo 95.- Facultades del Juez respecto del litisconsorcio necesario

En caso de litisconsorcio necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la decisión a recaer en el proceso le va a afectar.

⁴ PARRA QUIJANO, Jairo "La Intervención de Terceros en el Proceso Civil". Buenos Aires: Ediciones de Palma. 1986, p.39.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA

ubicado en el jirón Castilla número cuatrocientos ochenta y siete, cuatrocientos ochenta y nueve y cuatrocientos noventa y uno de la provincia de Barranca; **b)** En el desarrollo del proceso el bien inmueble sito en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, ha sido transferido a favor de Juan Elías Torres Chiong con fecha uno de octubre del año dos mil cuatro según la instrumental de folios dos mil ciento tres del expediente principal; quien ha sido incorporado al proceso en calidad de litisconsorte necesario pasivo; y, **c)** Ha quedado evidenciado que el indicado litisconsorte ha seguido un proceso de tercería de propiedad contra INTERBANK, tal como aparece de las instrumentales a folios cuarenta y ocho y siguientes del cuadernillo de casación, en el mismo se ha emitido pronunciamiento sobre el alegado derecho de propiedad del litisconsorte sobre el bien inmueble. **Sétimo.-** De lo expuesto, se llega a la determinación que tanto el Juzgado como la Sala Civil Superior al resolver el conflicto intersubjetivo, no han emitido pronunciamiento sobre el derecho que compete al mencionado litisconsorte en el asunto que se discute, quien ha sido incorporado al proceso sobre la base fáctica debidamente comprobada en autos que es el actual propietario del bien inmueble ubicado en jirón José Gálvez número quinientos cuarenta - quinientos cuarenta y dos de la provincia de Barranca, departamento de Lima, máxime si el objeto del presente proceso consiste precisamente en que se libere la hipoteca que pesa sobre el referido inmueble con el agregado que para emitir una decisión arreglada a lo actuado y al derecho, debe tenerse en cuenta lo resuelto en el proceso de tercería seguido por el referido litisconsorte contra INTERBANK a que se contraen las instrumentales de folios cuarenta y ocho y siguientes del cuadernillo de casación (Expediente número cuatrocientos veintidós - dos mil ocho, ante el Juzgado Transitorio Especializado en lo Civil de Barranca) que tiene implicancia y reviste trascendencia sobre el resultado de la controversia, para lo cual debe procederse conforme a lo previsto en el artículo 194 del Código Procesal Civil. Por lo tanto, habiéndose demostrado la incidencia de la infracción normativa procesal en los términos planteados, lo cual afecta el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

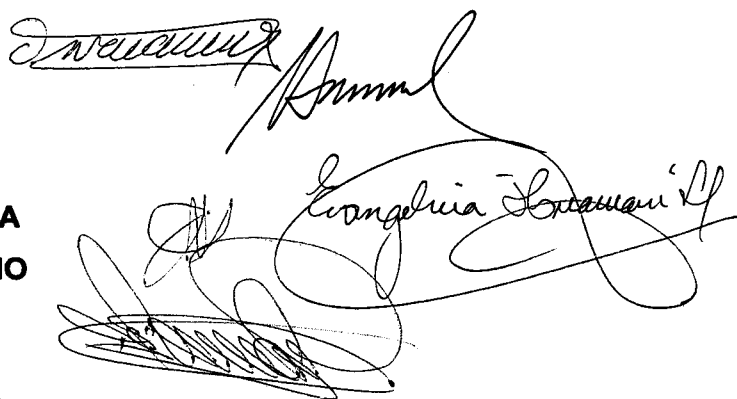
**CASACIÓN 3234-2010
HUAURA
REDUCCIÓN DE HIPOTECA**

derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el citado recurso debe declararse fundado, casarse la sentencia de vista, declararse la insubsistencia de la sentencia apelada y ordenarse se emita una nueva decisión, no siendo necesario examinar los agravios expresados en el punto a) del recurso impugnatorio al ampararse la denuncia por la causal de infracción normativa de carácter procesal. Por tales consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juan Elías Torres Chiong mediante escrito obrante a folios dos mil quinientos cincuenta y tres; **CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de mayo del año dos mil diez, obrante a folios dos mil quinientos veintiocho; la misma que queda nula y sin efecto legal alguno; e **INSUBSISTENTE** la sentencia apelada de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil nueve, obrante a folios dos mil trescientos noventa; **ORDENARON** que el Juzgado Civil de origen emita una nueva resolución conforme a lo dispuesto en los fundamentos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Alejandrina Fung de Lung y otro contra el Banco Internacional del Perú - INTERBANK y otro, sobre Reducción de Hipoteca; y los devolvieron. Ponente Señora Aranda Rodríguez, Jueza Suprema.-

S.S.

**WALDE JÁUREGUI
ARANDA RODRÍGUEZ
HUAMANÍ LLAMAS
VALCÁRCEL SALDAÑA
CASTAÑEDA SERRANO**

Rcd/Dro



SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dra. MERY OSORIO VALLADARES
Secretaria de la Sala Civil Transitoria
de la Corte Suprema

16 ENE 2012