

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

SUMILLA: "Acorde al principio interpretativo las hipotecas contenidas en las escrituras públicas de fechas dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete y dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve debieron ajustarse al requisito previsto por el artículo 1099 inciso 2 del Código Civil correspondiendo que la obligación que servía a las mismas se encuentre claramente determinada .

Lima, seis de noviembre
de dos mil trece..-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número cuatro mil doscientos dieciocho – dos mil doce en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente emite la presente sentencia: -----

MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación obrante a fojas seiscientos cuarenta y cinco interpuesto por Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes contra la sentencia de vista de fojas quinientos ochenta y cinco dictada por la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima el diez de julio de dos mil doce que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformando la misma declara infundada la incoada; en los seguidos por Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes con el BBVA Banco Continental sobre Levantamiento de Hipoteca.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.- Esta Sala Suprema mediante resolución corriente a fojas ochenta y tres del presente cuadernillo expedido el seis de marzo de dos mil trece ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material habiendo la recurrente denunciado lo siguiente: **A) Falta de análisis del texto completo del contrato de hipoteca:** la Sala Superior ha aplicado indebidamente el artículo 169 del Código Civil al no analizar el texto completo de la cláusula cuarta del contrato siendo claro que las partes contratantes del contrato original y su modificatoria fueron sólo el BBVA Banco

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

Continental y la recurrente y la hipoteca garantizó los intereses y comisiones precedentes correspondientes inequívocamente a deudas existentes según el contrato original y la modificatoria del mismo suprimiéndose al modificar el contrato de hipoteca de dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la frase final consignada en el primer párrafo respondiendo sin ninguna duda la supresión de dicho texto a la voluntad de ambas partes contratantes quienes pactaron en contrario lo cual estaba permitido por la Ley de Bancos en relación a que la hipoteca no garantizaba deudas futuras ni cualquier tipo de obligación de la empresa Rogovi Internacional Sociedad Anónima; alega que la Sala Superior al no analizar el contrato de hipoteca ha inaplicado los artículos 1361 y 1362 del Código Civil y aplicado indebidamente el artículo 170 del mismo cuerpo legal. **B) infracción normativa consistente en la inaplicación del artículo 1122 inciso 1 del Código Civil**, señala sobre el particular que se llega al absurdo jurídico de considerar que si el deudor principal no paga la deuda no se levanta la hipoteca del inmueble al tercero garante no deudor no consignando la Sala Superior que Rogovi Internacional Sociedad Anónima contaba con garantías propias en respaldo de sus deudas y en exceso sin tomar tampoco en cuenta que la recurrente no se allanó a la demanda ni se apersonó al proceso seguido en el Expediente número 26632-2000 pasando por alto en su análisis que lo que importa jurídicamente es que la deuda se ha extinguido no analizando el contrato de fecha treinta de mayo de dos mil tres ni que el BBVA Banco Continental no tiene deuda alguna cobertura por la hipoteca. **C) La Sala Superior no entiende que en el presente caso no se está discutiendo el importe tope del gravamen sino las deudas coberturadas por el mismo;** afirma que la hipoteca ya se ha extinguido al no adeudar Rogovi Internacional Sociedad Anónima suma alguna al BBVA Banco Continental pretendiendo ilegalmente hacerse pago de las gabelas municipales que dicha empresa adeudaba a la Municipalidad Distrital de Ate; afirma que lo consignado por la Sala Superior en el considerando cuarto es inaceptable como argumento atentando dicho comportamiento contra el debido proceso. -----

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

CONSIDERANDO: -----

Primero.- Que, previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso advirtiéndose en tal sentido que Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes interpone por escrito de fojas treinta y tres demanda contra el BBVA Banco Continental solicitando el levantamiento de la hipoteca otorgada el dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete a favor del Banco demandado así como el levantamiento de la hipoteca constituida por Escritura Pública de Modificación de Garantía Hipotecaria a favor de la misma Entidad el dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve; sostiene que a través de la primera constituyó primera y preferente hipoteca hasta por la suma de veintisiete mil dólares americanos (US\$27,000.00) garantizando las deudas que ella y/o la empresa Macrofactor Sociedad Anónima tuvieran frente al BBVA Banco Continental con el bien inmueble departamento ubicado en el Jirón Coronel Marín número 121 Segundo piso Distrito de Chorrillos; refiere que con fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve otorgó una nueva Escritura Pública de Modificación de Garantía Hipotecaria por la que modificó el gravamen a efectos que en adelante solamente se garanticen las deudas propias de la recurrente y de Rogovi Internacional Sociedad Anónima y no las de Macrofactor Sociedad Anónima habiendo la empresa Rogovi Internacional Sociedad Anónima afianzado un pagaré suscrito por Víctor Manuel Gonzales Castro a favor del BBVA Banco Continental por la suma de treinta y cinco mil dólares americanos (US\$35,000.00) el cual venció en consecuencia el Banco le inició como codemandada un proceso de ejecución de garantía solicitando se saque a remate el bien habiendo informado a dicha parte antes que se proceda a la subasta que el deudor había pagado íntegramente la obligación solicitando se declare la conclusión del proceso lo que declaró el juez por resolución de once de setiembre de dos mil uno decisión que quedó consentida; afirma no haber sido ni ser deudora del BBVA Banco Continental contando Rogovi Internacional Sociedad Anónima con garantías reales propias otorgadas a favor del Banco demandado el cual a pesar de lo antes indicado afirma no estar

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

obligado a levantar la hipoteca; refiere que al haberse cumplido con la obligación las hipotecas inscritas ya no tienen eficacia jurídica. -----

Segundo.- Que, tramitada la demanda según su naturaleza el juez de la causa por sentencia de fojas trescientos cincuenta y seis expedida el diez de diciembre de dos mil ocho declaró fundada la demanda considerando que del texto de los testimonios de fechas dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete de fojas tres a ocho y dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve obrantes a fojas diez se aprecia que no se emplearon los vocablos **podrá o pudiere** que denotan futuro sino el vocablo **pudiera** que es el pretérito imperfecto del subjuntivo del verbo poder denotando el pretérito imperfecto pasado y no futuro concluyendo de la interpretación gramatical que en la cláusula cuarta de la Escritura Pública Modificatoria de fojas diez la demandante pactó garantizar las obligaciones que el deudor o la empresa Rogovi Internacional Sociedad Anónima hayan tenido al momento de la constitución de la garantía o las hayan tenido en el instante anterior al momento en que se constituyó pero no obligaciones futuras desprendiéndose de la alegación esgrimida por el Banco demandado en el sentido que dicha garantía real tambien garantiza las obligaciones de Rogovi Internacional Sociedad Anónima lo que se evidencia de la Escritura Pública de fecha treinta de mayo de dos mil tres que la misma no tiene asidero pues dichas obligaciones no están previstas en la cuarta cláusula de la hipoteca constituida el dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete y su modificación de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve ya que son obligaciones futuras y no fueron expresadas y convencionalmente pactadas en las mencionadas cláusulas (cláusula cuarta de los contratos de fechas dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete y dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve) realizando el control difuso de constitucionalidad previsto en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado optando por aplicar los artículos 2 inciso 16 y 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado el primero de los citados que garantiza el derecho a la propiedad y el segundo que garantiza el derecho a la tutela jurisdiccional por sobre el artículo

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

172 de la Ley número 26702 al estar supedita toda liberación o extinción de garantías a la sola y única voluntad de la empresa acreedora lo que impide a quien constituye el gravamen que pueda liberarse acudiendo al órgano jurisdiccional aún cuando no adeuda nada ya que incluso en tal caso se requeriría de la anuencia unilateral de la empresa garantizada; agrega que al concebirse la garantía como "sábana" es decir sin límites temporales y sin especificaciones expresas de las obligaciones que garantiza instrumentalmente no obstante que la recurrente no adeuda directamente obligación alguna se incurre en una afectación del derecho a la propiedad previsto en nuestra Constitución Política del Estado; arguye que resulta un "exceso de uso" del derecho de la demandada – etimología del abuso- pretender que la garantía hipotecaria de naturaleza instrumental perviva en el tiempo *ad infinitum* sin una obligación que la sustente a la que sirva de garantía.

Tercero.- Que, apelada la mencionada sentencia la Sala Revisora por sentencia de fojas quinientos ochenta y cinco dictada el diez de julio de dos mil doce revoca la misma y reformándola declara infundada la demanda consignando como sustento de su decisión que en el proceso de ejecución de garantías (expediente 26632-2000) se pretendió ejecutar la misma garantía que se pretende levantar respecto a un pagaré de fecha treinta de diciembre de mil novecientos noventa y nueve esto es de fecha posterior a la constitución de la garantía por lo que Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes aceptó que su hipoteca cubría deudas futuras; señala que Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes teme aparentemente que su hipoteca garantice hasta el infinito todas las deudas de la empresa Rogovi Internacional Sociedad Anónima lo cual no es así pues la hipoteca cubre hasta la suma de veintisiete mil dólares americanos (US\$27,000.00) frente al BBVA Banco Continental lo cual significa que la propietaria ha garantizado hasta esa suma; indica que si por ejemplo en un proceso de ejecución de garantías no es el deudor o un tercero sino la propia garante (Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes) quien paga esa suma y sustituye su garantía por el equivalente en dinero la hipoteca debe levantarse al haberse subrogado en el lugar del acreedor por dicho monto lo

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

que igualmente ocurriría de ejecutarse tal garantía en la que del precio del remate realizado la cantidad de veintisiete mil dólares americanos (US\$27,000.00) iría al Banco y el saldo a Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes quien luego se subrogaría convirtiéndose en acreedora de Rogovi Internacional Sociedad Anónima por cuanto ella limitó hasta esa suma específica la hipoteca respondiendo sólo hasta ese tope y cuando lo haga se libera no pudiendo considerarse que se de un abuso del derecho por el Banco dado que la actora voluntariamente se sometió a esas reglas contractuales y ahora pretende levantar la garantía cuando el Banco otorgó créditos contando con ella y sin haber hecho uso de tal herramienta; indica que en el proceso anterior de ejecución de garantías ciertamente se ha indicado que el deudor pagó los veintisiete mil dólares americanos (US\$27,000.00) por lo que se entiende que no lo hizo la demandante concluyendo dicho proceso con el pago de la deuda por Rogovi Internacional Sociedad Anónima sin que se haya respondido con la garantía; establece respecto a la aplicación del artículo 172 de la Ley de Banca que a la fecha de la escritura pública de modificación de la hipoteca es decir al dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la norma vigente contenida en dicho artículo prescribía la posibilidad de otorgar hipotecas que garanticen obligaciones futuras denominadas hipotecas "sábana" tanto por el deudor como por terceros salvo pacto en contrario debiendo aplicarse esta norma al presente caso por el principio de aplicación inmediata y no las modificatorias siguientes advirtiéndose de una revisión del contrato de hipoteca celebrado el dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve entre la demandante y el BBVA Banco Continental así como también de su antecedente la escritura pública de fecha dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete como se ha indicado anteriormente que la intención de cobertura partía del presente y se extendía al futuro (llamada hipoteca "sábana") y no se pactó en contrario siendo el límite de la garantía el tope cuantitativo: veintisiete mil dólares americanos (US\$27,000.00). -----

Cuarto.- Que, al haberse declarado procedente el recurso de casación *sub examine* por las causales de infracción normativa procesal e infracción

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

normativa material corresponde en principio absolver la denuncia de carácter procesal de modo que si se declara fundado el recurso por ésta deberá verificarse el reenvío imposibilitando el pronunciamiento respecto a la causal sustantiva. -----

Quinto.- Que, en tal sentido, absolviendo la denuncia contenida en el apartado **C)** cabe manifestar lo siguiente: **a)** La recurrente sostiene que no se está discutiendo el importe tope del gravamen sino las deudas coberturadas por el mismo no obstante esta Sala Suprema estima que en realidad la controversia planteada ante las instancias de mérito se centra en la interpretación que se hace sobre lo pactado en la cláusula cuarta de las hipotecas constituidas en fechas dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete y dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve. **b)** La recurrente afirma que la demandante pretende hacerse pago de unas gabelas municipales que la empresa Rogovi Internacional Sociedad Anónima adeudaba a la Municipalidad Distrital de Ate sin embargo este hecho resulta totalmente ajeno a la controversia planteada ante las instancias de mérito razón por la cual no puede ser materia de debate en sede casatoria en atención a los fines establecidos por el artículo 384 del Código Procesal Civil correspondiendo precisar en rigor al análisis que la recurrente no ha formulado en la denuncia bajo examen con precisión cuál es el vicio procesal en que habría incurrido el *Ad quem* por lo que el extremo *in procedendo* del recurso de casación *sub examine* debe desestimarse. -----

Sexto.- Que, en cuanto a las denuncias *in iudicando* del recurso conviene comenzar absolviendo la contenida en el apartado **A)** en el que la recurrente en esencia alega que la Sala Superior ha incurrido en infracción del artículo 169 del Código Civil cuyo contenido normativo alude a la interpretación sistemática lo cual parte del hecho que el acto jurídico es un todo integral esto es una unidad indivisible hallándose sus cláusulas ligadas las unas con las otras pudiendo dar como resultado la interpretación aislada de la cláusula una significación contraria a la real voluntad de las partes lo cual no sucedería si la misma es interpretada a la luz de toda la reglamentación del acto jurídico no

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

siendo el acto jurídico una suma de estipulaciones o cláusulas yuxtapuestas sin ninguna interrelación pues estas constituyen un todo coherente y sistemático no siendo contradictorias sino interdependientes por lo que tal como indica la norma en comentario las cláusulas deben interpretarse las unas por medio de las otras atribuyendo a cada una el sentido que resulte del conjunto.-----

Séptimo.- Que, concordante con la norma antes comentada nuestra codificación civil sustantiva ha consagrado el principio de la interpretación finalista contenida en el artículo 170 del Código Civil el cual sanciona: "*las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto*" advirtiéndose en lo atinente a este aspecto que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1099 inciso 2 del Código Civil una de las exigencias para la validez del acto de otorgamiento de hipoteca es que se asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. -----

Octavo.- Que, acorde a lo señalado por este último principio el acto hipotecario contenido en las escrituras públicas de fechas dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete y dos de diciembre de mil novecientos noventa nueve más precisamente en la cláusula cuarta de ambos actos jurídicos debía ajustarse al requisito previsto en el artículo 1099 inciso 2 antes glosado es decir que la obligación a que servía la hipoteca debía estar claramente determinada por consiguiente la interpretación de la cláusula en mención efectuada por la Sala Superior resulta ajena al espíritu de tal norma al pretenderse con la misma el respaldo de la hipoteca respecto a deudas no determinadas (futuras) siendo necesario precisar que nuestro ordenamiento jurídico rechaza las prácticas abusivas por lo que de aceptar una modalidad hipotecaria cuya cobertura constituye un abanico indeterminado de obligaciones caso de la hipoteca "sabana" resulta atentatorio contra el derecho de propiedad consagrado por el artículo 70 de la Constitución Política del Estado. -----

Noveno.- Que, en tal orden de ideas una correcta interpretación de lo pactado por las partes en la cláusula cuarta pasa por asumir que estas consideraron garantizar sólo las obligaciones existentes al momento del otorgamiento de las escrituras públicas en mención siendo del caso citar en este sentido

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

interpretativo la norma contenida en el artículo 168 del Código Civil según la cual el acto jurídico debe ser interpretado acorde al principio de la buena fe el cual constituye un principio informador de todo el ordenamiento jurídico no pudiendo concebirse conforme a dicho principio que las partes hayan buscado al otorgar la hipoteca que esta perdure indefinidamente sin que exista una obligación que le de sustento perjudicando al otorgante. -----

Décimo.- Que, por consiguiente habiendo el juez de la causa establecido (ver considerando undécimo de la sentencia de primera instancia) que en el proceso sobre ejecución de garantía número 26632-2000 el Banco Continental demandó la conclusión del mismo al haberse realizado el pago íntegro del monto adeudado es decir el pago íntegro de las obligaciones garantizadas (existentes a la fecha de otorgamiento de las escrituras públicas de fechas dieciocho de julio de mil novecientos noventa y siete y dos de diciembre de mil novecientos noventa y nueve) carece de objeto que se mantenga la hipoteca al ser esta por naturaleza instrumental de aquéllas. -----

Décimo Primero.- Que, en suma se trata de una hipoteca extinguida de conformidad a lo estipulado por el artículo 1122 inciso 1 del Código Civil razón por la cual se verifica la infracción por inaplicación de esta norma así como la infracción de la norma interpretativa contenida en el artículo 169 del Código Civil ambas invocadas como sustento del recurso de casación *sub examine* correspondiendo emitir un fallo en sede instancia en atención a lo establecido por el artículo 396 *ab initio* del Código Procesal Civil. -----

Por las consideraciones expuestas, de conformidad a lo establecido por el artículo 396 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes obrante a fojas seiscientos cuarenta y cinco; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista corriente a fojas quinientos ochenta y cinco por la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima el diez de julio de dos mil doce que revoca la sentencia apelada de fojas trescientos cincuenta y seis de diez de diciembre de dos mil ocho que declara fundada la

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

**CASACIÓN 4218-2012
LIMA
LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

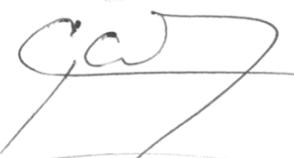
demandada y reformándola declara infundada la misma; y **actuando en sede instancia CONFIRMARON** dicha sentencia apelada que declara fundada la demanda; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Araceli Fulmen Rosario Bengoa Cervantes con el BBVA Banco Continental sobre Levantamiento de Hipoteca; y los devolvieron. Ponente Señora Valcárcel Saldaña, Juez Suprema.-

S.S.

VALCÁRCEL SALDAÑA



CABELLO MATAMALA



CUNYA CELI



RODRÍGUEZ CHÁVEZ



CALDERÓN PUERTAS



SE PUBLICÓ CONFORME A L.


Dra. Flor de María Concha Moscoso
Secretaria (e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

06 MAR 2014