

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

Lima, uno de diciembre

del año dos mil diez.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número ciento sesenta y dos – dos mil diez, 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 Erik Torres Salazar mediante escrito de fojas seiscientos quince, contra la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, de fojas quinientos sesenta y siete, su fecha treinta de noviembre del año dos mil nueve, que revoca la sentencia apelada de fojas cuatrocientos cincuenta y seis, que declaró fundada la demanda interpuesta sobre cancelación de mutuo anticrético, disponiendo la restitución del inmueble *sub litis*, y fundada en parte la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, con lo demás que contiene, y reformándola, declaró improcedente la demanda en todos sus extremos, sin costas ni costos; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha diecinueve de mayo del año dos mil diez, por la causal de **infracción normativa** prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, en virtud de lo cual el recurrente denuncia que: **a)** Se ha inaplicado la primera parte del artículo doscientos veinticinco, así como el artículo ciento sesenta y ocho, ambos del Código Civil, pues, el *Ad quem* se refiere de manera uniforme y equivocada a “un” Contrato de Mutuo Anticrético, como si el referido documento contuviera un solo acto, y además, hubiera sido celebrado sólo por un acreedor y un deudor anticresista; de hecho, la Sala ha descrito este acto como “*el Contrato de Mutuo Anticrético suscrito por los hermanos Jara Pantigozo con los demandados*”, pero no debe confundirse el acto con el documento que sirve para probarlo. Es cierto que estamos ante un solo documento de anticresis contenido en la Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, pero ese documento contiene un acto jurídico compuesto, porque se trata de dos personas diferentes que ostentan derechos reales diferentes, sobre dos predios diferentes y que, por lo tanto, asumen

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

obligaciones diferentes y divisibles, ya que el bien dado en anticresis no era de copropiedad de Carlos y Rosa Jara Pantigozo, para afirmar que ambos constituyeron una anticresis sobre el mismo; por el contrario, se trata de dos lotes absolutamente independientes, cuya partición esta inscrita en el Asiento número veinticinco de la Partida número once millones quince mil ciento ochenta y cuatro del Registro de Predios de los Registros Públicos del Cusco, y además, está graficada en el plano de subdivisión, constituyendo pruebas ofrecidas, admitidas y actuadas, y ni siquiera mencionadas por la Sala Superior. El recurrente sólo adquirió la propiedad del Lote número dos, vale decir, el que antes pertenecía a Carlos Jara Pantigozo, por lo tanto, no le corresponde pagar por la anticresis constituida por Rosa Jara Pantigozo, porque ella no desea requerir su restitución; **b)** Se ha aplicado indebidamente el artículo mil ciento setenta y cinco del Código Civil, porque no existe una obligación indivisible como afirma el Colegiado Superior, ya que el acto jurídico contenido en la Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve es un acto complejo que contiene dos contratos de anticresis, pues, fue constituido por dos personas distintas, sobre dos predios diferentes (horno de amasar pan y el amasador, que corresponden a los Lotes números dos y tres), y no existe en ninguna cláusula del referido contrato alguna referencia a la solidaridad de los deudores en el pago de la anticresis; más aún, de acuerdo al artículo mil ciento ochenta y tres del Código Civil, la solidaridad no se presume, y sólo la ley o el título de la obligación la establecen en forma expresa, y como consecuencia de ello, si no existe pacto de solidaridad, entonces es evidente que estamos ante una obligación mancomunada y divisible, de acuerdo a lo previsto en los artículos mil ciento setenta y dos y mil ciento setenta y tres, ambos del Código Civil, por lo tanto, la deuda se presume divisible en tantas partes iguales como deudores existan, y, siendo dos personas quienes adeudan la suma de veintidós mil nuevos soles (S/.22,000.00), es lógico pensar que cada una de ellas responda por once mil nuevos soles (S/.11,000.00), monto que fue consignado en la demanda, por tal motivo, al demandante no le corresponde pagar por la anticresis constituida por Rosa Jara Pantigozo sobre el Lote número tres, porque ésta es otra propiedad,

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

la cual fue transferida a los mismos demandados, hecho que confirma lo absurdo del razonamiento efectuado por la Sala Superior, pues, tampoco existen dudas sobre la identificación del Lote número dos en la Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, ya que la división y partición inscrita, y, la pericia de ingeniería han corroborado este hecho, y los demandados no han negado que se trate del Lote número dos; **c)** Se infringe lo dispuesto en el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, donde se regula el deber de los jueces de valorar en conjunto todas las pruebas de las partes, pero la impugnada vulnera esta obligación, pues, omite valorar los alcances y el significado jurídico de la prueba existente de fojas siete a veintidós del expediente, consistente en la Escritura Pública de División y Partición del inmueble matriz ubicado en la calle Chihuampata número quinientos ochenta y siete del Barrio de San Blas, en el Cusco, el Asiento de Inscripción de la División y Partición antes citada, y, el original del Plano de División y Partición que grafica lo inscrito en el registro respectivo. No persigue que se vuelva a valorar la prueba, sino que la prueba está destinada a acreditar que no es un solo acto jurídico de anticresis, ni es un solo propietario o una copropiedad que hace divisible la anticresis y la obligación que garantiza, sin embargo, el *Ad quem* hace una falsa motivación sobre la indivisibilidad de dicha anticresis, pues, no hace referencia a las pruebas que acreditan la subdivisión; **d)** Se infringe lo normado en el inciso tercero del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado, el inciso sexto del artículo cincuenta y el inciso tercero del artículo ciento veintidós, ambos del Código Procesal Civil, así como el artículo doce del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que regulan el deber de los jueces de motivar adecuadamente sus resoluciones, toda vez que la resolución impugnada no contiene datos objetivos que sustenten esta decisión, incurriendo así, en una deficiencia en la motivación externa, y en la justificación de las premisas; **y, CONSIDERANDO: Primero.-** Que, conforme se desprende de la revisión de los actuados, Erik Torres Salazar interpuso demanda para efectos de que se declare: **A)** La cancelación del mutuo anticrético contenido en los siguientes documentos: **1)** El Contrato de Mutuo Anticrético de fecha

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

trece de febrero del año mil novecientos noventa y cinco, mediante el cual Carlos Nicanor Jara Patingozo entregó a favor de Fausto Ccana Apaza y Herminia Campos Caveró de Ccana dos habitaciones ubicadas en el Lote número dos, las cuales forman parte integrante del inmueble con frente a la Calle Chihuampata número quinientos ochenta y siete del Barrio San Blas, Cercado del Cusco, en garantía del préstamo que recibieron por la suma de cinco mil quinientos nuevos soles (S/.5,500.00); **2)** La Escritura Pública de Mutuo Anticrético de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, mediante el cual Carlos Nicanor Jara Patingozo y Rosa María Jara Patingozo de Cama entregaron a favor de Fausto Ccana Apaza y Herminia Campos Caveró de Ccana el horno de amasar pan, ubicado también en el Lote número dos, en garantía del préstamo que recibieron por la suma de veintidós mil nuevos soles (S/.22,000.00); **B)** Se restituya la posesión de los citados ambientes ubicados en el Lote número dos; **C)** Se le pague una indemnización ascendente a cuarenta y ocho mil quinientos nuevo soles (S/.48,500.00), por los daños y perjuicios ocasionados por los demandados al negarse de forma dolosa a devolverle los bienes materia de anticresis que se les viene solicitando desde el año dos mil dos. Sostiene además, que el Lote número dos del inmueble sito en la Calle Chihuampata número quinientos ochenta y siete del Barrio San Blas en el Cusco, perteneció a Carlos Nicanor Jara Pantigozo, quien a su vez lo transfirió a Carmen Lucila Jara Pantigozo viuda de Elorrieta, siendo que, esta última lo transfirió al suscrito y a su esposa Nivia Consuelo Cornejo Jara mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha cuatro de octubre del año dos mil dos. Agrega que, al momento de la adquisición desconocía la existencia de las anticresis otorgadas por el primigenio propietario, por lo tanto, procedió a cursar Carta Notarial a los posesionarios del bien *sub litis*, requiriéndoles la devolución del acotado lote a cambio del pago del adeudo, sin embargo, su pedido no fue atendido, lo que le ha causado grave perjuicio al no poder concretar la ampliación de los ambientes del hospedaje que conduce, razón por la cual recurre al Poder Judicial adjuntando los certificados de depósito judicial ascendentes a las sumas de once mil doscientos cincuenta nuevo soles (S/.11,250.00), y cinco mil quinientos nuevos soles (S/.5,500.00);

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

Segundo.- Que, el Juez de la causa amparó en parte la demanda interpuesta, declarando cancelada la deuda asumida por Carlos Nicanor Jara Pantigozo en la Escritura Pública de Mutuo Anticrético de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, disponiendo que los demandados restituyan la posesión del Lote número dos, y ordenando a éstos que paguen la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00), por los daños ocasionados, por cuanto:

i) El Contrato de Mutuo Anticrético de fecha trece de febrero del año mil novecientos noventa y cinco no ha sido elevado a Escritura Pública y, por lo tanto, no constituye propiamente una relación contractual garantizada por anticresis; entonces, el derecho de los demandados de mantener la posesión del Lote número dos, sólo surge de la Escritura Pública de Mutuo Anticrético de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, y de ningún otro documento adicional; ii) Con la Escritura Pública de División y Partición de fecha seis de marzo del año mil novecientos setenta, inscrita en el Asiento número veinticinco (Tomo ciento veintiuno, fojas cuatrocientos diecinueve del Registro de Predios) de la Partida número once millones quince mil ciento ochenta y cuatro del Registro de Predios de los Registros Públicos del Cusco, se acredita que el Lote número dos corresponde a Carlos Nicanor Jara Pantigozo, no siendo materia del proceso el derecho que pudiera tener Rosa María Jara Pantigozo porque el demandante no ha invocado derecho alguno correspondiente a dicha persona, para recuperar todos los ambientes que ocupan los demandados, y porque la pretensión de este proceso sólo versa sobre los ambientes ocupados por los demandados en el Lote número dos; iii) Los demandados no han probado el hecho de que no se pueda diferenciar el Lote número dos respecto de la propiedad de Rosa María Jara Pantigozo, siendo que a fojas ciento quince del expediente, consta la pericia de ingeniería en la que se describe qué ambientes forman parte del Lote número dos (objeto del presente proceso), y qué ambientes están sobre el Lote número tres, el cual no ha sido materia de restitución, precisando inclusive que la entrega del Lote número dos no perjudica en absoluto el funcionamiento del horno ubicado en el Lote número tres; iv) Habiéndose acreditado que el demandante es el propietario del Lote número dos, éste se encuentra en el deber de cancelar la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

obligación dineraria existente a favor de los demandados, en la proporción que asumió su anterior propietario y deudor anticresista Carlos Nicanor Jara Pantigozo, monto de dinero que ya se encuentra depositado en autos; **v)** Los demandados no han negado estar en posesión del Lote número dos, por lo tanto, su uso y usufructo de parte de ellos es innegable, habiéndose privado al demandante del goce y disfrute de su propiedad desde mayo del año dos mil cuatro (fecha en la que reciben la Carta Notarial), razón por la cual los demandados deben resarcir al demandante con la suma de diez mil nuevos soles (S/.10,000.00), por concepto de daños y perjuicios; **Tercero.-** Que, sin embargo, apelada que fuera esta decisión, la Sala Superior la revoca y, reformándola, declara improcedente la demanda en todos sus extremos, por cuanto: **i)** En la octava cláusula de la Escritura Pública de Mutuo Anticrético celebrado por los hermanos Carlos Nicanor y Rosa María Jara Pantigozo, se prevé que la restitución del bien recibido en garantía por los demandados se realizaría al momento de la devolución de parte de aquéllos del dinero mutuado. Si un tercero, en este caso, el demandante, pretende la restitución de una parte del bien dado en garantía, el que por cierto fue adquirido bajo otro título por él, debe cumplir con pagar la totalidad de la suma entregada en mutuo, y no parcialmente como pretende; **ii)** La prestación a cargo de los mutuatarios (hermanos Jara Pantigozo), es una obligación indivisible (artículo mil ciento setenta y cinco del Código Civil), porque las partes acordaron que sólo con la restitución total del dinero mutuado se extinguiría el contrato, lo que atiende a la naturaleza del contrato en referencia. Como ocurre con la prenda, cuyas reglas se aplican supletoriamente a la anticresis, la extinción de este contrato, ordinariamente, sucede cuando se ha devuelto la totalidad del dinero entregado en mutuo, por lo que ante su incumplimiento los acreedores mutuantes tienen derecho a mantener en su poder, en calidad de retención, el bien recibido en garantía; **iii)** El Tribunal no puede negar la posibilidad de que el demandante, por haber adquirido una parte del bien entregado en garantía, también pueda adquirir la calidad de acreedor anticrético. La condición para ello, es que debe pagar la totalidad del crédito a favor de los acreedores originarios (ahora demandados), y sólo al cumplir dicho requisito, podrá repetir

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

lo pagado ante los deudores originarios (hermanos Jara Pantigozo); **iv)** Por el aforismo referido a que lo accesorio sigue la suerte del principal, las pretensiones accesorias de restitución parcial del bien, así como el pago indemnizatorio por daños y perjuicios, devienen también en infundadas;

Cuarto.- Que, existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo* (infracción de normas materiales y procesales), corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues, en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida; **Quinto.-** Que, como sustento de la infracción normativa procesal, el demandante refiere que se ha infringido lo dispuesto en el artículo ciento noventa y siete del Código Procesal Civil porque el *Ad quem* hace una falsa motivación sobre la indivisibilidad de la anticresis y no hace referencia a las pruebas que acreditan la subdivisión del bien dado en garantía, como son la Escritura Pública de División y Partición del inmueble en el cual se ubica el Lote número dos y el plano que lo grafica. Sobre ese tema, cabe resaltar que existe una evidente confusión de parte del accionante respecto al concepto de indivisibilidad a la que alude la sentencia de vista; en efecto, revisada esta decisión, se advierte que la indivisibilidad a la que se refiere el Colegiado Superior es respecto al cumplimiento de la obligación a cargo del deudor anticrético –posición que pretende asumir el demandante en nombre de Carlos Nicanor Jara Pantigozo–, con motivo de la suscripción de la Escritura Pública de Mutuo Anticrético de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, en este caso, el pago del préstamo ascendente a veintidós mil nuevos soles (S/.22,000.00), y no respecto a la indivisibilidad del bien en concreto, habiendo concluido la Sala Superior que para dar por cancelado dicho acto jurídico y obtener la restitución del bien dado en garantía –aún cuando sea únicamente del Lote número dos adquirido por el actor–, necesariamente debía pagarse el íntegro de la suma mutuada. En tal sentido, no se advierte cómo es que la valoración de las pruebas que cita el impugnante pueda hacer variar significativamente el sentido de la decisión adoptada, tanto más, si el fallo de segunda instancia se sustenta

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

en la interpretación de la voluntad de las partes contenida en la Escritura Pública de Mutuo Anticrético, así como, en los aspectos legales y doctrinarios relacionados a la naturaleza y características que distinguen a la anticresis, en especial la indivisibilidad de la obligación garantizada (y no en la divisibilidad o indivisibilidad del objeto dado en garantía), razón por la cual, la causal referida en el acápite **c)** debe ser desestimada; **Sexto.-** Que, de otro lado, el recurrente sostiene que se ha infringido el deber de motivación en razón a que la sentencia no contiene datos objetivos, y además, existen deficiencias en su motivación externa y en la justificación de sus premisas. Al desarrollar este extremo del recurso de casación, el impugnante sostiene que la sentencia de vista se sustenta en premisas falsas que no contienen el menor análisis lógico, pues, parte de la idea equivocada de que el derecho de propiedad de los hermanos Carlos y Rosa Jara Pantigozo es uno solo, afirmación que se desvanece por la existencia de la división y partición, además de que no existe prueba alguna que acredite que la señora Rosa Jara Pantigozo hubiera solicitado la restitución de su parte, o que el actor hubiera invocado algún derecho sobre el Lote número tres. Analizados tales argumentos de defensa, este Supremo Tribunal no advierte la existencia de las presuntas falsedades alegadas por el recurrente respecto de las premisas fácticas y normativas que sustentan la decisión del Colegiado Superior, pues, en ningún momento dicho órgano jurisdiccional afirmó que el régimen del inmueble dado en garantía fuera una copropiedad de ambos hermanos Jara Pantigozo, ni que el actor estuviera invocando derechos distintos a los que le conciernen sobre el Lote número dos, así como tampoco se establecieron derechos a favor de una persona que no ha participado en este proceso. Como ya quedó establecido en el considerando anterior, la sentencia de vista se ha sustentado en el carácter indivisible de la obligación garantizada con la anticresis, concluyendo por ello, que sólo la restitución total del dinero mutuado extinguiría dicho contrato, razón por la cual, el actor no podía pretender la cancelación del mutuo anticrético ofreciendo pagar la mitad del dinero debido. En consecuencia, al no configurarse la existencia de las premisas falsas en la decisión del Colegiado Superior, y por el contrario, constatar que la misma se sustenta en argumentos doctrinarios y

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

normas legales cognoscibles que se estructuran en una fundamentación coherente, este extremo del recurso sintetizado en el acápite **d)** también debe ser desestimado, correspondiendo a continuación emitir pronunciamiento sobre la causales materiales alegadas; **Sétimo.-** Que, la primera denuncia acerca de la infracción de normas materiales, tiene que ver con la interpretación que ha realizado el *Ad quem* respecto de los alcances del contrato contenido en la Escritura Pública de Mutuo Anticrético de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, y que, para el actor, constituye un acto jurídico compuesto, aún, cuando se desarrolle en un documento único, porque ha sido otorgado por dos personas distintas que ostentan derechos reales diferentes sobre dos predios diferentes y que, por ello, asumen obligaciones diferentes y divisibles. Cabe señalar, al respecto, que entre las diversas clasificaciones de los actos jurídicos, podemos distinguir los actos simples de los actos complejos: son actos simples, los que crean una sola relación jurídica (como lo sería el Contrato de Compraventa, el cual crea una relación obligacional entre el vendedor y el comprador, obligándose el primero a entregar el bien materia de venta y el segundo a pagar el precio estipulado); de otro lado, son actos complejos, los que generan varias relaciones jurídicas de distinta naturaleza (como el matrimonio, el cual genera por ejemplo, el deber de los cónyuges de hacer vida en común –relación jurídica extrapatrimonial–, y la sociedad de gananciales –relación jurídica patrimonial–) (Cfr.: Torres Vásquez, Aníbal. Acto Jurídico. Tercera Edición, Primera Reimpresión, IDEMSA, Lima, 2008; Páginas ciento doce y ciento trece). Como podemos observar, el acto jurídico compuesto no se define ni determina por el número de personas intervinientes en su celebración, sea que actúen como parte acreedora o deudora del mismo, sino por el número de relaciones jurídicas que tal acto genere; **Octavo.-** Que, conforme a la definición establecida en el artículo mil noventa y uno del Código Civil, por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos; y según han establecido las instancias de mérito en el caso concreto, y en ello no hay contradicción alguna, mediante la celebración del mutuo anticrético contenido en la Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos

*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria*

*CASACIÓN 162-2010
CUSCO*

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

noventa y nueve, Carlos Nicanor y Rosa María Jara Pantigozo constituyeron a favor de los demandados Fausto Ccana Apaza y Herminia Campos Caverro de Ccana anticresis sobre el horno para amasar pan ubicado dentro de un inmueble de mayor extensión, en garantía del préstamo que recibieron por la suma de veintidós mil nuevos soles (S/.22,000.00), y que fuera entregado por partes, conforme a los siguientes términos: *“PRIMERO: Nosotros CARLOS NICANOR JARA PANTIGOZO Y ROSA JARA PANTIGOZO DE CAMA, somos propietarios del inmueble signado con el número quinientos ochenta y siete de la Calle Chihuampata, en el Barrio San Blas, en el cercado del Cusco, con título de propiedad legalmente inscrito y con cuyo derecho damos en mutuo anticrético el horno para amasar pan, de tipo artesanal ubicado en el primer patio y que contiene: dos artesas de madera pequeñas y una mesa también de madera rudimentaria. El indicado horno tiene servicio de luz eléctrica, agua y desagüe. En estas condiciones otorgamos en mutuo anticrético a los esposos FAUSTO CCANA APAZA Y HERMINIA CAMPOS CAVERO DE CCANA, para el negocio y fabricación de pan. SEGUNDO: El capital anticrético es de VEINTIDÓS MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES (S/.22,000.00), que fueron entregados en la forma siguiente: A) La suma de SIETE MIL QUINIENTOS CON 00/100 NUEVOS SOLES (S/.7,500.00) como capital anticrético de un primer contrato de la misma índole y B) La suma de CATORCE MIL QUINIENTOS CON 00/100 NUEVOS SOLES (S/.14,500.00) entregados en varias oportunidades, según recibos otorgados, que a la firma del presente contrato serán devueltos a los señores propietarios”*. Resulta claro entonces, que nos encontramos ante un acto jurídico simple pues se ha creado, de común acuerdo, una sola relación jurídica, en la cual una de las partes (acreedor anticrético, conformada por los esposos Ccana-Campos), entregó en préstamo una suma determinada de dinero, mientras que la otra parte (anticresista, conformada por los hermanos Jara Pantigozo), como garantía de la devolución de dicho préstamo, entregó un bien inmueble consistente en las instalaciones de un horno para el negocio y la fabricación de pan, incluidos sus accesorios. En este punto, cabe señalar que el contrato de anticresis es claro al establecer que el bien entregado en garantía está conformado por las instalaciones de un horno para elaborar pan,

y no propiamente lotes individuales de un terreno de mayor extensión, como pretende establecer el recurrente. El hecho de que con vista al resultado de la pericia de parte ofrecida por el demandante (obrante de fojas ciento quince a ciento diecinueve), se hubiera determinado que el ambiente destinado al horno abarca los Lotes números dos y tres del inmueble de mayor extensión (inclusive una pequeña fracción del Lote número cuatro, según plano adjuntado a dicha pericia), de ninguna manera modifica los alcances del Contrato de Anticresis que afecta sólo las instalaciones de dicho horno, por lo que resulta errada la apreciación del impugnante en el sentido de que la anticresis se constituyó sobre inmuebles distintos, de propietarios distintos, y que ello determina la divisibilidad de las obligaciones; **Noveno.-** Que, en tal contexto, no se advierte cómo es que la aplicación del artículo ciento sesenta y ocho del Código Civil pueda modificar sustancialmente el sentido de lo resuelto, ya que el mismo contiene la premisa objetiva de interpretación del acto jurídico, conforme al cual el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él, esto es, con independencia de lo que realmente hubiera querido decir el agente, y según el principio de la buena fe; y en autos, el *Ad quem* ha establecido sus conclusiones fácticas conforme a lo señalado expresamente en las cláusulas pactadas en el Contrato, en las que se ha establecido claramente una única relación obligacional consistente en la entrega de una suma de dinero a cambio de la constitución de una garantía inmobiliaria. Los cuestionamientos con respecto al título de copropietarios que detentarían los anticresistas sobre el inmueble materia de anticresis, no pueden ser objeto de análisis ni debate en este proceso, pues el mismo no está destinado a establecer los requisitos de validez del citado contrato de garantía real (como sería, entre otros, la calidad de propietario del anticresista), sino que su finalidad es determinar si procede o no la cancelación del mutuo anticrético, con el pago de sólo la mitad del adeudo, que representaría la parte proporcional que corresponde al deudor anticrético Carlos Nicanor Jara Pantigozo, primigenio propietario del Lote número dos adquirido por el demandante Erik Torres Salazar y en el que se encuentran ubicadas parte de las instalaciones destinadas al horno y a la elaboración de pan. Del mismo

modo, resulta impertinente la aplicación en autos de lo dispuesto en la primera parte del artículo doscientos veinticinco del Código Civil, pues la Sala Superior no ha cuestionado la formalidad de la anticresis constituida por la Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, y menos aún, la existencia del acto jurídico que contiene; razones por las cuales se estima que el primer extremo de los fundamentos del recurso de casación a que alude el acápite **a)** no merecen ser amparados; **Décimo.-** Que, por último, el demandante refiere –una vez más–, que la acotada Escritura Pública de fecha cuatro de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, contiene un acto jurídico complejo, agregando inclusive que estamos ante dos Contratos de Anticresis porque fueron constituidos por dos personas distintas sobre lotes diferentes, y al no existir pacto de solidaridad resulta evidente que la obligación es mancomunada y divisible en tantas partes iguales como deudores existan, de allí que al haber adquirido solo la propiedad, el Lote número dos no tiene por qué responder por la deuda respecto del Lote número tres, razón por la cual concluye que se ha aplicado indebidamente el artículo mil ciento setenta y cinco del Código Civil. Al respecto, es necesario remitirnos nuevamente al artículo mil noventa y uno del acotado Código Civil, que describe a la anticresis como un derecho real de garantía, en virtud del cual el anticresista entrega al acreedor anticrético un inmueble de su propiedad para que lo explote y perciba sus frutos. Son elementos característicos de esta institución jurídica, establecidos uniformemente en la doctrina: **i)** Su accesoriedad, pues, al tener como función principal garantizar el cumplimiento de una obligación, seguirá la suerte de ésta, por lo que al extinguirse la obligación se extinguirá la garantía; **ii)** Se constituye sólo sobre bienes inmuebles; **iii)** Es un derecho real que debe revestir forma solemne, pues debe otorgarse mediante Escritura Pública, además, concede al acreedor el derecho de retener el bien hasta que se haya pagado la totalidad de la deuda; y, **iv)** Finalmente, es también un derecho **indivisible**, pues, al igual que los demás derechos reales de garantía, afecta en su integridad al bien gravado, de tal forma, que el acreedor retendrá y explotará el bien hasta que se le cancele la totalidad de la obligación. (Cfr.: Arias-Schreiber Pezet, Max y Carlos Cárdenas Quirós. Exégesis del Código

Civil de Mil Novecientos Ochenta y Cuatro; Tomo Seis; Derechos Reales de Garantía. Gaceta Jurídica, Lima, 1995; Páginas ciento treinta y tres y ciento treinta y cuatro. También: García Montúfar, Juan. Anticresis. En: Código Civil Comentado por los Cien Mejores Especialistas. Gaceta Jurídica, Lima, 2003; Páginas novecientos veinticuatro y novecientos veinticinco). La característica de indivisibilidad la comparte con la prenda, hoy denominada garantía mobiliaria, institución a la cual se remite la anticresis de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil noventa y seis del Código Civil, en concordancia con la Tercera Disposición Final de la Ley número veintiocho mil seiscientos setenta y siete; así, se tiene establecido que la garantía mobiliaria comprende, salvo pacto en contrario, la deuda principal, los intereses, las comisiones, los gastos, las primas de seguros pagadas por el acreedor garantizado, las costas y los costos procesales, los eventuales gastos de custodia y conservación, las penalidades, la indemnización por daños y perjuicios y cualquier otro concepto acordado por las partes hasta el monto del gravamen establecido en el acto jurídico constitutivo; asimismo, la garantía mobiliaria tendrá la extensión que las partes convengan sobre el bien mueble afectado, y a falta de pacto, la garantía mobiliaria afectará el bien mueble, sus partes integrantes y accesorias existentes al tiempo de la ejecución (Artículos tres numeral tres punto dos y seis de la Ley número veintiocho mil seiscientos setenta y siete); **Décimo Primero.-** Que, asimismo, conforme lo establece el artículo mil ciento setenta y cinco del Código Civil, la obligación es indivisible cuando no resulta susceptible de división o de cumplimiento parcial por mandato de la ley, por la naturaleza de la prestación, o por el modo en que fue considerada al constituirse. Como vemos la primera causa de indivisibilidad es la ley, en otras palabras, es la ley la que impone esa obligación; la segunda causa es la naturaleza de la prestación que hace imposible su cumplimiento parcial, como sería, por ejemplo, la obligación de entregar tres caballos a cuatro acreedores; por último, la tercera causa tiene en cuenta el modo en que fue considerada la prestación al momento de constituirse, en cuyo caso la indivisibilidad de la obligación radica en el pacto entre las partes, independientemente si la prestación sea susceptible de división o de cumplimiento parcial, siendo el ejemplo más

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

ilustrativo de este caso, aquél en el cual lo que se deba sea una suma de dinero (divisible por excelencia), y las partes convengan su indivisibilidad (Cfr.: Osterling Parodi, Felipe y Mario Castillo Freyre. Tratado de las Obligaciones, Primera Parte – Tomo Tres. Biblioteca para Leer el Código Civil, Volumen XVI; Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 1994; Páginas Cincuenta y nueve – Sesenta y uno). Como podemos advertir, la indivisibilidad está relacionada con el carácter divisible de la prestación, lo que lo diferencia de la solidaridad, que está relacionada directamente con el número de personas naturales o jurídicas que intervienen en la constitución de la relación obligacional, sea en la parte activa o pasiva de la misma, de forma tal que por pacto o por disposición de la ley, cualquiera de los acreedores puede exigir el íntegro de la prestación a cualquiera de los deudores; **Décimo Segundo.-** Que, en el caso concreto, la Sala Superior ha establecido con claridad que las partes pactaron en la octava cláusula de la Escritura Pública de Mutuo Anticrético que la restitución del bien inmueble recibido en garantía por los demandados tendría lugar cuando los deudores cancelaran la totalidad del dinero entregado en préstamo, conforme a los siguientes términos: *“OCTAVO: LOS ANTICRESISTAS señores FAUSTO CCANA APAZA Y HERMINIA CAMPOS CAVERO DE CCANA, aceptamos los términos arriba mencionados, comprometiéndonos a la devolución del inmueble materia del presente contrato así como a la devolución de nuestro capital anticrético en la forma estipulada a la finalización del término del contrato, sin ningún alegato de nuestra parte”*. Siendo así, estando al propio carácter indivisible de la anticresis y a lo acordado expresamente por las partes, la cancelación del mutuo anticrético sólo tendrá lugar cuando se hubiera pagado el íntegro del adeudo, de forma tal, que el ofrecimiento de cancelación parcial que contiene la demanda, aún cuando pretenda justificarse en la adquisición de una parte del inmueble (Lote número dos), y no de los demás ambientes en los que se ubican el horno y demás accesorios para la elaboración del pan (Lote número tres, y Lote número cuatro inclusive), no puede prosperar; **Décimo Tercero.-** Que, siendo así, no se advierte que el artículo mil ciento setenta y cinco del Código Civil haya sido aplicado indebidamente a los autos; por el contrario, ratifica el

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 162-2010
CUSCO

CANCELACIÓN DE MUTUO ANTICRÉTICO Y OTROS

carácter indivisible de la anticresis constituida sobre el horno para la elaboración de pan, sus accesorios y ambientes para dicha elaboración, y no sobre lotes individuales, por lo tanto, no se puede afirmar que existan dos o más contratos de anticresis; razón por la cual, los fundamentos del recurso de casación contenidos en el acápite **b)** tampoco pueden ser atendidos; **Décimo Cuarto.-** Que, siendo así, al no configurarse la causal de infracción de normas materiales ni procesales, el recurso de casación debe desestimarse y proceder conforme a lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil; fundamentos por los cuales, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Erik Torres Salazar mediante escrito de fojas seiscientos quince; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, de fojas quinientos sesenta y siete, su fecha treinta de noviembre del año dos mil nueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”; bajo responsabilidad; en los seguidos por Erik Torres Salazar contra Fausto Ccana Apaza y otra; sobre Cancelación de Mutuo Anticrético y otros; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

SS.

TICONA POSTIGO

CAROAJULCA BUSTAMANTE

PALOMINO GARCÍA

MIRANDA MOLINA

ARANDA RODRÍGUEZ

c.b.s.