ATMIRE

Title	Determinación de obligaciones garantizadas en hipoteca: Casación Nro. 4627-2021
Item Type	https://purl.org/coar/resource_type/c_7a1f
Authors	Rodriguez Rivera, Gonzalo Eliud;Buleje Arteaga, Adriana Lucía
Publisher	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)
Rights	https://purl.org/coar/access_right/c_abf2
Download date	2026-11-28 08:56:55
Item License	https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/
Link to Item	https://hdl.handle.net/10757/691275

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS

FACULTAD DE DERECHO

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

Determinación de obligaciones garantizadas en hipoteca: Casación Nro. 4627-2021

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR(ES)

Buleje Arteaga, Adriana Lucía	0009-0007-1137-2378
Rodriguez Rivera, Gonzalo Eliud	0009-0003-1958-0703

ASESOR(ES)

Walde Ortega, Vanessa Elizabeth Doryluz	0009-0005-6271-9816

Lima, 26 de junio de 2026

Dedicatoria

A mi madre Clara, por su amor incondicional y apoyo constante, a mi padre Walter, por su esfuerzo y sacrificio continuo y a mi novia Jimena, por su amor, paciencia y apoyo incondicional durante este camino. Gracias por acompañarme en cada desafío y celebrar conmigo cada logro. Su amor y motivación han sido fundamentales para llegar hasta aquí. Este trabajo indica la culminación de esta etapa, y no podríamos haberlo logrado sin su apoyo constante. Gracias por creer en mí y por ser el pilar en cada paso de este proceso.

Gonzalo Eliud Rodriguez Rivera

A madre y a mi padre, por su amor incondicional, sus sacrificios y su constante apoyo a lo largo de toda mi etapa académica. Gracias por confiar en mis capacidades y por ser la inspiración que me impulsa a alcanzar mis metas. Este logro también es suyo.

Adriana Lucia Buleje Arteaga

Agradecimientos

En primer lugar, agradecemos a Dios por brindarnos la fortaleza, sabiduría y perseverancia necesarias para superar cada desafío y permitirnos culminar satisfactoriamente esta importante etapa de nuestra formación profesional.

A nuestras familias, les expresamos nuestra más profunda gratitud por su amor, comprensión y apoyo incondicional. Gracias por alentarnos en los momentos difíciles, confiar en nuestras capacidades y acompañarnos en cada paso de este camino. Este logro también les pertenece, pues su esfuerzo y sacrificio fueron fundamentales para hacerlo posible.

De manera especial, agradecemos a nuestra asesora, Vanessa Elizabeth Doryluz Walde Ortega, por su valiosa guía, dedicación y compromiso durante el desarrollo de esta investigación. Sus conocimientos, observaciones y constante orientación contribuyeron significativamente a la calidad y culminación de este trabajo.

Finalmente, agradecemos a todas las personas que, de una u otra forma, nos brindaron su apoyo y contribuyeron al cumplimiento de esta meta académica, que representa un importante paso en nuestro crecimiento profesional y personal.

Resumen

El presente trabajo versa acerca de una demanda de ejecución de garantía hipotecaria que interpuso por el Banco Pichincha S.A. contra Transportes Canadian S.A.C., en virtud de tres pagarés por un monto de S/ 1,744,271.21, los cuales se encuentran respaldados por una hipoteca constituida el 23 de junio de 2017, ubicada en la ciudad de Arequipa. La Sala Superior revocó la sentencia de primera instancia y en consecuencia denegó la ejecución al concluir que los pagarés no estaban garantizados por la hipoteca, por no precisarse en la misma la forma en cual se representaban las obligaciones.

El tema de investigación se orienta a determinar si el Auto de Vista presentó una motivación insuficiente al evaluar la validez de la hipoteca, particularmente si la Sala Superior confundió la existencia de la obligación garantizada con la modalidad mediante la cual esta se encontraba garantizada y si además omitió pronunciarse respecto de si los pagarés correspondían a la línea de crédito que se encontraba respaldada por la garantía hipotecaria constituida.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación al advertir tres vulneraciones al deber de motivación de segunda instancia: deficiente motivación interna del razonamiento judicial, omisión de análisis respecto a si los pagarés representaban la obligación derivada de la línea de crédito y falta de respuesta a los agravios formulados en la apelación. En consecuencia, declaró nulo el Auto de Vista y ordenó emitir una nueva resolución con mayor profundidad y coherencia respecto al caso concreto.

Palabras clave: motivación judicial, garantía hipotecaria, ejecución de garantías, debido proceso, títulos valores.

Determination of obligations secured by mortgage: appeal by Banco Pichincha

Abstract

This paper addresses a lawsuit for the enforcement of a mortgage guarantee filed by Banco Pichincha S.A. against Transportes Canadian S.A.C., based on three promissory notes totaling S/ 1,744,271.21, which are secured by a mortgage established on June 23, 2017, located in the city of Arequipa. The Superior Court reversed the lower court's ruling and consequently denied the enforcement, concluding that the promissory notes were not secured by the mortgage because the mortgage did not specify how the obligations were represented.

The research aims to determine whether the appellate court's decision provided insufficient reasoning when evaluating the validity of the mortgage, specifically whether the Superior Court confused the existence of the secured obligation with the method by which it was secured, and whether it also failed to rule on whether the promissory notes corresponded to the line of credit secured by the mortgage guarantee. The Transitional Civil Chamber of the Supreme Court upheld the appeal, finding three violations of the duty to provide reasons for second-instance decisions: deficient internal reasoning in the judicial arguments, failure to analyze whether the promissory notes represented the obligation arising from the line of credit, and failure to address the grievances raised in the appeal. Consequently, it declared the appellate court's decision null and void and ordered the issuance of a new ruling with greater depth and coherence regarding the specific case.

Keywords: judicial motivation, mortgage guarantee, enforcement of guarantees, due process, securities

Trabajo_74131072.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD

8%	7%	6%	4%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUD

FUENTES PRIMARIAS

1	andrescusi.files.wordpress.com	Fuente de Internet
2	idoc.tips	Fuente de Internet
3	repositorioacademico.upc.edu.pe	Fuente de Internet
4	img.lpderecho.pe	Fuente de Internet
5	docplayer.es	Fuente de Internet
6	www.pj.gob.pe	Fuente de Internet
7	idoc.pub	Fuente de Internet
8	Submitted to Universidad Tecnológica Centroamericana UNITEC	Trabajo del estudiante
9	repositorio.ucp.edu.pe	Fuente de Internet
10	repositorio.unfv.edu.pe	Fuente de Internet
11	Jurado, Eder Juarez. "Constitucionalizacion y control constitucional del arbitraje en el estado constitucional", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Pe 2021	Publicación
12	www.justiciaviva.org.pe	Fuente de Internet
13	lpderecho.pe	Fuente de Internet
14	repositorio.upao.edu.pe	Fuente de Internet

Tabla de contenido

1. Desarrollo del proceso y fundamentación de las resoluciones judiciales 8
1.1 Desarrollo del proceso en sus diversas instancias 8
1.1.1 Primera instancia. 8
1.1.2 Segunda instancia 9
1.1.3 Decisión de Corte Suprema - Recurso de casación 10
1.2 Criterios judiciales aplicados al caso 10
1.2.1 Fundamento del voto singular de la jueza suprema Emilia Bustamante Oyague. 13
2. Marco teórico 14
2.1 Hipoteca 14
2.1.1 Definición 14
2.1.2 Modalidades de constitución hipotecaria 15
2.1.3 La hipoteca abierta 16
2.2 Títulos valores - Pagarés 18
2.2.1 Requisitos del pagaré 20
2.3 Debida motivación a las resoluciones judiciales 21
2.3.1 Definición y características 21
2.3.2 La debida motivación como garantía del debido proceso. 22
2.3.3 Principios que sustentan la motivación de las resoluciones judiciales 24
3. Desarrollo de la sentencia y posición crítica 26
3.1 Planteamiento del problema jurídico 26
3.1.1 Evaluación de la falta de motivación 27
3.1.2 La omisión del análisis de los pagarés 28
3.1.3 La falta de respuesta a los agravios planteados en la apelación 28
3.2 Posición crítica 30
4. Conclusiones 35
Referencias 36

1. Desarrollo del proceso y fundamentación de las resoluciones judiciales

Introducción. A continuación, se analizará la controversia jurídica surgida en el proceso de ejecución de garantías entre el Banco Pichincha y la empresa Transportes Canadian S.A.C. El punto central de esta exposición será examinar cómo la Corte Suprema resolvió la validez de una hipoteca frente a obligaciones representadas en pagarés, tras una revocatoria en segunda instancia que desacreditaba dicha cobertura. Finalmente, profundizaremos en el relevante voto singular de la magistrada Bustamante Oyague, quien no solo advierte graves defectos de motivación en el proceso, sino que establece un necesario apartamiento jurisprudencial sobre la naturaleza de las operaciones en el sistema financiero peruano.

1.1 Desarrollo del proceso en sus diversas instancias

La presente casación surge a raíz de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria iniciado por Banco Pichincha contra la empresa Transportes Canadian S.A.C. y el garante hipotecario Christopher Uriarte Landea. El Banco demandó el pago de más de S/ 1.7 millones sustentado en tres pagarés, alegando que dichas obligaciones estaban garantizadas mediante una hipoteca constituida sobre un inmueble ubicado en Arequipa.

1.1.1 Primera instancia.

En primera instancia, el Décimo Juzgado Civil Comercial de Lima admite la demanda de ejecución de garantía hipotecaria presentada por el Banco Pichincha contra Transportes Canadian S.A., tramitándose en la vía del proceso único de ejecución. Asimismo, se requiere a la parte ejecutada que pague la suma de S/ 1.329 508.95, más intereses, costas y costos, de no hacerlo, se procederá al remate de los bienes otorgados en garantía, ante ello Transportes Canadian S.A.C. presentó un escrito de contradicción contra el mandato de ejecución; sin embargo, esta fue declarada improcedente mediante la Resolución N.° 06, del 22 de abril de 2019, debido a que no cumplió con efectuar el reintegro del arancel judicial requerido previamente por el juzgado a través de la Resolución N.° 04. Posteriormente, mediante la Resolución N.° 11, sentencia de Auto Final de fecha 13 de mayo de 2020, el juzgado reafirmó su declaración de fundada la demanda de ejecución de garantías interpuesta por el Banco Pichincha, al verificarse que la ejecutada no cumplió con cancelar la deuda requerida ni formuló válidamente contradicción dentro del plazo legal. En consecuencia, el juzgado

ordenó proceder con el remate del bien otorgado en garantía hipotecaria, a fin de satisfacer el pago de la obligación reclamada.

En consecuencia Transportes Canadian S.A.C. formuló recurso de apelación contra la resolución cuestionada, argumentando, en primer término, que los pagarés materia de ejecución fueron suscritos en blanco y posteriormente completados por la entidad ejecutante contraviniendo lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Títulos Valores. En ese sentido, sostuvo que dichos títulos debieron consignar únicamente el monto efectivamente adeudado y vencido, más no las sumas determinadas unilateralmente por la ejecutante. Asimismo, señaló que no se adjuntó documento alguno que acreditara que el llenado de los pagarés se efectuó conforme a los acuerdos previamente establecidos entre las partes. Como segundo punto, alegó que el representante de Transportes Canadian S.A.C. carecía de facultades especiales para la emisión de pagarés en blanco, lo cual supondría una vulneración del artículo 7 de la Ley de Títulos Valores y del artículo 161 del Código Civil. Finalmente, se sostuvo que la obligación cuya ejecución se pretende resultaba inexigible, debido a que la parte ejecutante no habría acreditado válidamente el vencimiento anticipado de la totalidad de la deuda pendiente de pago.

1.1.2 Segunda instancia

En segunda instancia, la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima revocó la resolución de primera instancia que había declarado fundada la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La Sala consideró que, aunque el contrato de hipoteca garantizaba una línea de crédito hasta por US $320,000.00 otorgada a Transportes Canadian S.A.C., en dicho instrumento no se había precisado la forma en que las obligaciones derivadas de esa línea de crédito serían representadas. Por ello, concluyó que los pagarés presentados por la entidad financiera no podían considerarse automáticamente comprendidos dentro de la garantía hipotecaria.

Con base en dicho razonamiento, la Sala determinó que los pagarés puestos a cobro no se encontraban garantizados por la hipoteca cuya ejecución se solicitaba, por lo que declaró nulo todo lo actuado y ordenó el archivo definitivo del proceso. Asimismo, señaló que, aun cuando este aspecto no hubiera sido cuestionado expresamente por la parte apelante, correspondía al órgano jurisdiccional verificar de oficio si la obligación ejecutada estaba

efectivamente respaldada por la garantía hipotecaria, al tratarse de un requisito indispensable para la procedencia de la ejecución.

1.1.3 Decisión de Corte Suprema - Recurso de casación

Ante ello, el Banco interpuso recurso de casación alegando vulneración al debido proceso, al deber de motivación y al principio de congruencia procesal. La Corte Suprema declaró fundado el recurso y anuló el auto de vista, ordenando emitir una nueva resolución. La Corte consideró que la Sala Superior incurrió en defectos de motivación al analizar la validez de la hipoteca y al omitir pronunciarse adecuadamente sobre si los pagarés representaban o no obligaciones derivadas de la línea de crédito garantizada. La Suprema además precisó que, tratándose de entidades del sistema financiero, las hipotecas pueden garantizar obligaciones determinables derivadas de productos financieros habituales, como líneas de crédito, siempre que exista suficiente determinabilidad respecto de la obligación garantizada.

1.2 Criterios judiciales aplicados al caso

Respecto a las decisiones judiciales, desarrollaremos las resoluciones de las instancias superiores pues mediante resolución Nro. 05 la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, desestima de manera definitiva la demanda de ejecución de garantía hipotecaria interpuesta por el Banco Pichincha S.A. contra Transportes Canadian S.A. como se describe en los antecedentes el caso el pronunciamiento judicial surge a raíz del recurso de apelación presentado por la empresa deudora contra una resolución previa (Resolución N.° 11) que había declarado fundada la demanda en primera instancia y ordenaba proceder al remate del inmueble afectado. En sus agravios, la impugnante sostuvo que la entidad financiera completó indebidamente pagarés emitidos en blanco, que el apoderado de la empresa no contaba con facultades de representación especiales para suscribir dichos títulos valores bajo esa modalidad, y que la obligación resultaba inexigible al no haberse acreditado la notificación notarial del vencimiento de las cuotas adeudadas.

No obstante, en un ejercicio de control de oficio obligatorio sobre la validez formal y sustancial del título ejecutivo, la Sala Superior determinó que no correspondía absolver de forma directa los agravios de la apelación debido a la existencia de un vicio de procedibilidad de naturaleza inhibitoria relacionado con la cobertura del gravamen. Al proceder con el

examen exhaustivo de la Escritura Pública de Constitución de Garantía Hipotecaria del veintitrés de junio de dos mil diecisiete, el tribunal observó que las partes pactaron formalmente el respaldo de una línea de préstamo de hasta trescientos veinte mil dólares americanos. Sin embargo, la cláusula respectiva omitió determinar taxativamente cuáles serían los mecanismos de identificación o los instrumentos cambiarios, tales como las letras de cambio o los pagarés objeto de cobro, que representarían la utilización de dicha línea de crédito, lo cual la presente instancia judicial consideró como requisito indispensable para hacer efectiva la afectación patrimonial.

El fundamento jurídico medular de la Sala se sostuvo en el principio de especialidad del crédito garantizado, consagrado en el artículo 1099, inciso 2, del Código Civil, el cual exige que toda hipoteca asegure el cumplimiento de obligaciones expresamente determinadas o determinables. El colegiado precisó que, tras la entrada en vigencia de la Ley N.° 28677 (Ley de la Garantía Mobiliaria) el uno de junio de dos mil seis, se extinguió de manera definitiva la permisibilidad de la "hipoteca sábana" o global para las instituciones del sistema financiero, quedando estas sujetas a las normas restrictivas del derecho común que impiden garantizar obligaciones futuras indeterminadas. En consecuencia, al constatar que los pagarés de la demanda carecían del respaldo jurídico de la garantía real invocada, el tribunal resolvió revocar la resolución de primera instancia, denegar la ejecución forzada, declarar la nulidad de todo lo actuado y ordenar el archivo definitivo del proceso.

Ahora bien, a continuación comprende desarrollar el recurso de casación el cual había revocado la decisión de primera instancia que declaraba fundada la demanda de ejecución de garantías contra Transportes Canadian S.A. Al efectuar el análisis correspondiente, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema desestimó inicialmente los cuestionamientos sobre la supuesta vulneración a la cosa juzgada formal y al principio de congruencia, argumentando que en los procesos ejecutivos los jueces mantienen el deber legal y la facultad expedita de calificar de plano y de oficio si el título reúne los requisitos formales sustanciales de validez exigidos por la ley sectorial, sin que ello constituya un exceso en sus atribuciones. Sin embargo, al evaluar la motivación del auto de vista, el Supremo Colegiado detectó la existencia de una evidente falta de motivación interna en el razonamiento judicial esto al advertirse una grave inconsistencia lógica y narrativa en la resolución recurrida, puesto que la Sala Superior fijó correctamente la premisa conceptual de que el requisito de validez de la hipoteca radica en asegurar obligaciones determinadas o determinables de conformidad

con el artículo 1099, inciso 2, del Código Civil; no obstante, al resolver el caso concreto, el mencionado órgano constató textualmente que la hipoteca sí garantizaba una línea de crédito "determinada", pero terminó sancionándola con la invalidez debido exclusivamente a la falta de precisión sobre cómo se "representarían" dichas obligaciones. En ese sentido, la Corte Suprema sentenció que no se puede declarar la invalidez formal de una hipoteca por un defecto de representación formal del título cuando el presupuesto real de la obligación asegurada sí se encuentra plenamente configurado dentro de la garantía hipotecaria.

Adicionalmente, con el fin de enmarcar la litis dentro de los parámetros estrictos de la legalidad, la Sala Suprema detalló los tipos de hipotecas permitidas por el ordenamiento civil (cerrada, abierta o de seguridad tipo "sábana", y mixta) , recalcando que cuando el acreedor es una entidad del sistema financiero, la determinabilidad de las obligaciones futuras puede establecerse válidamente en función a las actividades habituales del banco las cuales se encuentran autorizadas por la ley. Asimismo, precisó que en virtud de los principios de especialidad y de literalidad de las garantías reales, que se encuentran plasmados en el Sexto Pleno Casatorio Civil, el gravamen hipotecario satisface sus requisitos esenciales de validez si delimita de forma precisa el inmueble afectado y fija el monto total del crédito comprometido , tal como sucedió en este caso particular donde la escritura pública original de 2017 y su posterior ampliación de 2019 detallaron el bien e identificaron textualmente la línea de préstamo asegurada. En consecuencia, el máximo tribunal concluyó que la Sala Superior incurrió en infracciones insubsanables al deber de motivación al omitir un análisis analítico profundo destinado a verificar si los pagarés puestos a cobro efectivamente formaban parte o derivan de la línea de crédito otorgada, y al dejar de absolver los agravios propios planteados por el apelante. Por estas consideraciones, la Sala Suprema declaró fundado el recurso de casación, nulo el auto de vista de segunda instancia y ordenó la devolución de los actuados para que se emita un nuevo pronunciamiento que subsane estas deficiencias, decisión que fue respaldada a través de un voto singular coincidente que enfatizó la necesidad de una nueva resolución debido a las graves vulneraciones procesales advertidas.

1.2.1 Fundamento del voto singular de la jueza suprema Emilia Bustamante Oyague.

En su fundamentación, la magistrada sostuvo que en el pronunciamiento de segunda instancia sí se configuraron graves vulneraciones al deber de motivación judicial,

específicamente en dos aspectos centrales: primero, la falta de motivación interna del razonamiento empleado por la Sala Superior al analizar la validez de la garantía hipotecaria; y segundo, la omisión de examinar si los pagarés puestos a cobro representaban efectivamente obligaciones derivadas de la línea de crédito garantizada mediante hipoteca. Desde su perspectiva, dichas deficiencias afectan directamente el derecho al debido proceso y hacían indispensable la emisión de una nueva resolución debidamente motivada.

Sin embargo, la magistrada discrepó parcialmente la argumentación del tercer defecto advertido, referido a la omisión de respuesta a los agravios formulados en la apelación. Consideró que tal aspecto carecía de relevancia para el caso concreto, debido a que no generaba un perjuicio directo al banco recurrente. En consecuencia, estimó que dicho extremo no debía ser considerado determinante para sustentar la nulidad del auto de vista.

Asimismo, uno de los aspectos más relevantes del voto singular radica en que la magistrada expresó de manera explícita un apartamiento del criterio adoptado anteriormente en la Casación N.° 965-2020-Lima, relacionada también con ejecución de garantías. Conforme al artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, justificó dicha variación jurisprudencial señalando que el presente caso poseía características sustancialmente distintas, particularmente porque la controversia involucra a una entidad bancaria integrante del sistema financiero. A diferencia de procesos entre particulares ajenos al sistema financiero, en este supuesto debía considerarse la especial naturaleza de las operaciones bancarias y la dinámica propia de las líneas de crédito otorgadas por entidades financieras. La magistrada consideró, además, que las vulneraciones advertidas en la motivación judicial impedían validar el razonamiento de la Sala Superior, pues ésta había omitido desarrollar un análisis técnico suficiente sobre la relación existente entre la línea de crédito otorgada y los pagarés ejecutados. Por ello, concluyó que correspondía declarar fundado el recurso de casación y ordenar la emisión de un nuevo pronunciamiento que observe las directrices establecidas por la Corte Suprema, garantizando así una decisión coherente, motivada y respetuosa del debido proceso.

2. Marco teórico

2.1 Hipoteca

2.1.1 Definición

Según Varsi Rospigliosi (2020) la hipoteca es concebida como el derecho real de garantía por excelencia, caracterizado por ser eminentemente convencional, accesorio y formal. En términos estrictos, se trata de una institución jurídica y un instrumento de crédito territorial mediante el cual se afecta un bien inmueble debidamente individualizado para respaldar y asegurar el cumplimiento de una obligación principal, ya sea propia o de un tercero, sin que esto determine en ningún momento la desposesión del bien por parte del deudor o propietario. La estructura conceptual de esta garantía se sostiene de forma integral sobre pilares doctrinarios fundamentales, empezando por su naturaleza real y registral, la cual determina que adquiere eficacia plena y existencia jurídica únicamente a partir de su inscripción constitutiva en los Registros Públicos, otorgando al acreedor las facultades esenciales de inherencia y exclusión frente a la cosa. Asimismo, se rige de manera estricta por el principio de accesoriedad, lo que significa que la hipoteca carece de vida jurídica autónoma o aislada y se encuentra subordinada de forma indivisible a la existencia, validez y vigencia de una obligación principal con la finalidad exclusiva de servir de respaldo para un crédito determinado o determinable. En cuanto a los efectos jurídicos del gravamen, debido a que no existe una desposesión física del inmueble y el deudor mantiene intactas sus facultades de uso y disfrute, el ordenamiento le concede al acreedor hipotecario tres prerrogativas fundamentales ante el incumplimiento: la persecución, que es la facultad de buscar e incautar el bien gravado en manos de quien se halle, incluso frente a terceros adquirentes; la preferencia, que es el derecho de cobrar su crédito de manera prioritaria y con exclusión de otros acreedores concurrentes utilizando el valor económico del bien; y la venta judicial, que representa la potestad de promover la enajenación forzosa o remate público del inmueble por la vía judicial para hacerse pago con el producto de dicha venta. Finalmente, la institución se configura bajo una formalidad *ad solemnitatem*, lo que lleva al autor a remarcar que la formalidad es consustancial al acto, exigiendo una expresión de forma rígida a través de una escritura pública como el único modo legal de probar su existencia y de delimitar de manera literal el alcance y las responsabilidades del gravamen.

De acuerdo con Goyes Aguilar (2023) la hipoteca es concebida doctrinariamente como un derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble con la finalidad de asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Su característica esencial consiste en que el

deudor conserva la posesión del bien hipotecado, mientras que el acreedor adquiere la facultad de perseguir dicho bien y obtener el pago preferente de la deuda en caso de incumplimiento. En ese sentido, la hipoteca funciona como una garantía accesoria vinculada a una obligación principal, permitiendo proteger el crédito mediante la afectación jurídica del inmueble.

2.1.2 Modalidades de constitución hipotecaria

Según Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado (2019), la hipoteca presenta diversas modalidades que responden a las necesidades del tráfico jurídico y económico. Entre ellas destaca la hipoteca ordinaria o cerrada, considerada la forma clásica de garantía hipotecaria. Esta se caracteriza porque la obligación garantizada existe y se encuentra plenamente determinada desde el momento de su constitución, identificando con precisión el monto, las partes involucradas y las condiciones del crédito. Gracias a ello, el registro publicita tanto la existencia de la hipoteca como el contenido de la obligación asegurada, brindando seguridad jurídica al acreedor, al deudor y a los terceros interesados. Su principal ventaja radica en la certeza que ofrece respecto de los alcances de la garantía y del crédito respaldado.

Por otro lado, la hipoteca de máximo, también denominada hipoteca abierta o flotante, constituye una modalidad más flexible destinada a garantizar obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas. A diferencia de la hipoteca ordinaria, en esta no se establece desde un inicio el importe exacto de la deuda, sino únicamente una suma máxima hasta la cual responderá el bien hipotecado. Ello permite que una misma garantía respalde diversas operaciones crediticias que puedan celebrarse en el futuro entre las mismas partes, siempre dentro del límite pactado. Esta modalidad es ampliamente utilizada por las entidades financieras y empresas, ya que facilita el acceso a nuevos créditos sin necesidad de constituir una hipoteca diferente para cada operación, reduciendo costos y agilizando las relaciones comerciales.

Asimismo, dentro de la clasificación propuesta se encuentran la hipoteca de capital, la hipoteca de renta y la hipoteca de tráfico. La primera se vincula con líneas de crédito otorgadas sobre el valor económico de un bien inmueble, generalmente una vivienda, sirviendo el inmueble como respaldo principal del capital financiado. La hipoteca de renta, en cambio, tiene por finalidad asegurar el cumplimiento de prestaciones periódicas, como pensiones o rentas, garantizando al acreedor la posibilidad de ejecutar el inmueble si el

deudor incumple con los pagos convenidos. Por su parte, la hipoteca de tráfico constituye la modalidad común o corriente utilizada en el tráfico jurídico, en la cual existe una estrecha relación entre el crédito garantizado y el bien gravado, configurando la expresión más tradicional del derecho real de hipoteca.

Finalmente, los autores reconocen la existencia de diversas hipotecas especiales creadas para atender situaciones particulares. Entre ellas destaca la hipoteca inversa, que permite al propietario de un inmueble obtener liquidez o ingresos periódicos manteniendo la propiedad y posesión del bien, siendo exigible el pago de la deuda recién al fallecimiento del titular. También se encuentra la hipoteca de concesiones, constituida sobre derechos de concesión vinculados a proyectos de infraestructura pública; la hipoteca minera, que recae sobre concesiones mineras y los derechos derivados de su explotación; y la hipoteca popular, diseñada para facilitar el acceso al crédito de los poseedores de lotes ubicados en pueblos jóvenes y urbanizaciones populares. Estas modalidades reflejan la evolución de la institución hipotecaria y su capacidad para adaptarse a las exigencias de distintos sectores económicos y sociales, manteniendo siempre su función esencial de garantizar el cumplimiento de obligaciones mediante la afectación de bienes o derechos con valor patrimonial.

2.1.3 La hipoteca abierta

Según Llumiquinga-Llive (2025), la hipoteca abierta es una modalidad de garantía real que permite asegurar, dentro de una misma relación jurídica, obligaciones presentes y futuras sin que resulte necesario determinar de manera exacta el monto de la deuda al momento de su constitución. Su principal característica es la flexibilidad, pues posibilita que una sola hipoteca respalde diversas obligaciones que puedan surgir entre el acreedor y el deudor durante el desarrollo de una relación crediticia. A diferencia de la hipoteca cerrada, en la que la obligación garantizada se encuentra plenamente determinada desde el inicio, la hipoteca abierta admite la existencia de créditos futuros o variables, razón por la cual se ha convertido en una herramienta ampliamente utilizada en operaciones financieras como líneas de crédito y financiamientos continuos.

La autora sostiene que la esencia de esta figura radica en la posibilidad de garantizar todas las obligaciones que el deudor tenga o pueda tener frente al acreedor hipotecario, sin necesidad de constituir nuevas garantías cada vez que surja una obligación adicional. Esta amplitud permite una mayor eficiencia económica y una reducción de costos de transacción,

ya que el acreedor mantiene una garantía permanente para respaldar futuras operaciones crediticias. Sin embargo, precisamente por la amplitud de su cobertura, la hipoteca abierta se diferencia del mutuo hipotecario o hipoteca cerrada, en donde la garantía recae exclusivamente sobre una obligación concreta, determinada y expresamente identificada en el contrato. Mientras la hipoteca cerrada brinda certeza inmediata sobre la deuda garantizada, la hipoteca abierta se caracteriza por la indeterminación inicial de las obligaciones comprendidas dentro de su ámbito de protección.

Asimismo, el estudio destaca que la hipoteca abierta conserva todas las características propias de los derechos reales de garantía. Se constituye sobre bienes inmuebles, no priva al propietario de la posesión del bien gravado, otorga al acreedor derechos de preferencia y persecución frente a terceros y, sobre todo, mantiene una naturaleza accesoria respecto de la obligación principal. Esta última característica resulta especialmente relevante porque demuestra que la hipoteca no tiene existencia autónoma, sino que depende necesariamente de una obligación que le sirva de sustento. En consecuencia, aunque la hipoteca abierta pueda garantizar obligaciones futuras o indeterminadas, siempre requerirá la existencia de una relación obligacional principal que justifique y delimite el alcance de la garantía constituida.

Un aspecto central del análisis realizado por la autora se refiere a los problemas que plantea la ejecución de la hipoteca abierta. Debido a que la obligación garantizada no suele encontrarse determinada desde el momento de la constitución de la garantía, surgen dificultades para considerarla, por sí sola, un título de ejecución. La doctrina y la jurisprudencia examinadas concluyen que la hipoteca abierta carece de los requisitos de determinación, liquidez y exigibilidad inmediata que normalmente caracterizan a los títulos ejecutivos, razón por la cual requiere la existencia de un documento adicional que acredite la obligación principal, como un pagaré, una letra de cambio o un contrato de mutuo. De esta manera, la hipoteca abierta no constituye una fuente autónoma de ejecución, sino una garantía accesoria cuya efectividad depende de la acreditación previa de la deuda garantizada.

Finalmente, la investigación concluye que la hipoteca abierta representa una evolución de las garantías reales orientada a satisfacer las necesidades del tráfico financiero moderno, permitiendo asegurar múltiples obligaciones mediante una sola garantía y favoreciendo la continuidad de las relaciones crediticias. No obstante, su flexibilidad también genera

importantes desafíos jurídicos relacionados con la determinación de la deuda y su ejecución judicial. Por ello, la autora considera necesario establecer criterios normativos y jurisprudenciales más precisos que permitan armonizar la utilidad económica de esta institución con los principios de seguridad jurídica, determinación de la obligación y protección de los derechos tanto del acreedor como del deudor.

2.2 Títulos valores - Pagarés

Según Ramirez Jorge (2004), el pagaré constituye una promesa de pago escrita, literal, por cantidad determinada o determinable de dinero, para hacerla valer a cierto tiempo o plazo a favor o a la orden de quien tenga la calidad de tenedor legítimo a su vencimiento.

El pagaré, como título valor, posee una serie de características jurídicas que determinan su naturaleza y funcionamiento. En primer lugar, presenta un **contenido patrimonial**, ya que incorpora una obligación de carácter económico que, conforme a la legislación peruana vigente, debe consistir necesariamente en el pago de una suma de dinero. Asimismo, cuenta con la característica de **legitimación**, que faculta al tenedor legítimo del título a exigir el cumplimiento de la obligación contenida en él, siempre que acredite su condición de titular y el documento cumpla con los requisitos formales establecidos por la ley. Esta característica diferencia a los títulos valores de los documentos privados, los cuales no generan dicho efecto legitimador. Otra característica fundamental es la **literalidad**, principio según el cual los derechos y obligaciones de las partes se encuentran determinados exclusivamente por lo que aparece expresamente consignado en el título valor. Del mismo modo, el pagaré goza de **autonomía**, lo que significa que, una vez emitido, adquiere independencia respecto de la relación jurídica que le dio origen. En consecuencia, cada adquirente legítimo obtiene un derecho propio, separado de las relaciones anteriores vinculadas al título. Finalmente, el pagaré posee **destino circulatorio**, ya que está concebido para ser transferido dentro del tráfico jurídico. En el caso de los títulos a la orden, su circulación se realiza mediante el endoso, permitiendo que los derechos incorporados sean transmitidos a nuevos titulares.

Ahora bien, según Montoya Alberti (2005), el pagaré es un título valor de contenido crediticio mediante el cual una persona, denominada emitente o suscriptor, se obliga de manera directa e incondicional a pagar una suma determinada de dinero a favor de otra persona, denominada beneficiario o tenedor, en la fecha y condiciones establecidas en el propio documento. Como título valor, el pagaré incorpora un derecho patrimonial que está

destinado a la circulación y cuyo ejercicio depende de la posesión legítima del documento, lo que lo convierte en un instrumento esencial para facilitar el tráfico comercial y financiero.

El análisis del autor parte de la teoría general de los títulos valores, destacando que estos instrumentos surgieron con la intención de brindar agilidad y seguridad a las transacciones económicas. En ese contexto, el pagaré se presenta como una manifestación típica del derecho cambiario, caracterizado por la incorporación del derecho al documento, la literalidad de su contenido y la autonomía de la obligación cambiaria respecto de la relación causal que le dio origen. Ello significa que el derecho del tenedor se determina principalmente por lo que aparece escrito en el título, y que las vicisitudes del negocio subyacente no afectan automáticamente la validez y eficacia de la obligación plasmada en el título valor frente a terceros de buena fe.

Una característica relevante del pagaré es su fuerza ejecutiva. El autor explica que los títulos valores que confieren acción cambiaria, como el pagaré, permiten al acreedor acudir a un proceso de ejecución más rápido y eficaz que las vías ordinarias de conocimiento. Esta protección especial responde a la función económica del título valor: asegurar la circulación del crédito y garantizar al tenedor un mecanismo expedito para obtener el cumplimiento de la obligación. En consecuencia, el pagaré no solo representa un crédito, sino también un instrumento procesal privilegiado para su cobro.El estudio también aborda problemas frecuentes relacionados con la emisión del pagaré, como la identificación de las partes, la firma del obligado y la emisión de títulos incompletos. Considerando a la firma como elemento esencial que genera la obligación cambiaria, mientras que el nombre y el documento oficial de identidad cumplen una función de identificación y seguridad jurídica. Asimismo, la ley admite la emisión de títulos valores incompletos, siempre que sean llenados conforme a los acuerdos adoptados por las partes; de lo contrario, el obligado puede oponer la correspondiente contradicción en el proceso ejecutivo. Estas reglas buscan equilibrar la flexibilidad del tráfico comercial con la protección de la seguridad jurídica y la confianza en los títulos valores.

En síntesis, el pagaré es concebido como un título valor formal, literal, autónomo y ejecutivo, cuya finalidad principal es facilitar la circulación del crédito y otorgar al acreedor un mecanismo eficiente para la satisfacción de su derecho. Su regulación responde a la necesidad de combinar rapidez en las transacciones económicas con certeza jurídica en la

identificación de las obligaciones y de los sujetos intervinientes, consolidándose como una de las figuras más importantes del derecho cambiario contemporáneo

2.2.1 Requisitos del pagaré

Según Ramirez Jorge (2004), La Ley de Títulos Valores N.° 27287 establece una serie de requisitos esenciales para la validez del pagaré. En primer lugar, el documento debe contener expresamente la denominación de "pagaré", permitiendo su identificación como título valor. Asimismo, debe consignar la fecha y el lugar de emisión, elementos que permiten determinar aspectos relevantes como la capacidad del emitente, el cómputo de los plazos de vencimiento y la legislación aplicable. Otro requisito fundamental es la promesa incondicional de pagar una suma determinada o determinable de dinero, lo que implica que la obligación no puede estar sujeta a condiciones y que el pago debe realizarse necesariamente en dinero. Del mismo modo, debe señalarse el nombre de la persona a favor de quien se efectuará el pago, ya sea el beneficiario original o el último tenedor legítimo del título.

La ley también exige la indicación del vencimiento, el cual puede establecerse mediante una fecha única o mediante vencimientos parciales, otorgando flexibilidad respecto de las modalidades de pago. Igualmente, debe precisarse el lugar donde se efectuará el pago o, en su defecto, la forma en que este se realizará, incluyendo la posibilidad de utilizar cuentas bancarias para dicho fin. Finalmente, el pagaré debe contener el nombre, el número del documento oficial de identidad y la firma del emitente, quien asume la calidad de obligado principal. En el caso de personas jurídicas, además se requiere la identificación de sus representantes y el número de RUC correspondiente. Estos requisitos garantizan la validez, eficacia y exigibilidad del título valor dentro del tráfico jurídico.

En ese sentido, el autor sostiene que dichos requisitos son inherentes al pagaré, pues permiten identificar con claridad a los sujetos intervinientes, determinar el contenido y alcance de la obligación cambiaria y otorgar seguridad jurídica a las relaciones comerciales. Su cumplimiento resulta indispensable para garantizar la validez formal del título y facilitar el ejercicio de los derechos que este incorpora.

2.3 Debida motivación a las resoluciones judiciales

2.3.1 Definición y características

Según Liza Castillo (2022), la debida motivación constituye un derecho fundamental de los ciudadanos y una garantía esencial del debido proceso, que obliga a las autoridades y funcionarios públicos, especialmente a quienes administran justicia, a exponer de manera clara, razonada y objetiva los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentan sus decisiones. Su importancia radica en que permite a las partes conocer las razones que justifican una resolución, verificar que esta no sea producto de la arbitrariedad y ejercer adecuadamente su derecho de defensa e impugnación. En tal sentido, la motivación no se limita a una simple formalidad, sino que representa una exigencia constitucional orientada a garantizar la transparencia, la racionalidad y la legitimidad de las decisiones emitidas por los órganos jurisdiccionales.

La lectura destaca que la debida motivación se encuentra estrechamente vinculada con la tutela procesal efectiva y el debido proceso. Mientras la tutela procesal efectiva garantiza el acceso a la justicia y la protección jurisdiccional de los derechos, el debido proceso regula el conjunto de garantías que deben observarse dentro del proceso para asegurar una decisión justa. Dentro de estas garantías, la motivación ocupa un lugar central porque constituye el mecanismo que permite evidenciar que el juez ha valorado adecuadamente los hechos, las pruebas y las normas aplicables al caso concreto. Una resolución debidamente motivada demuestra que la decisión adoptada es el resultado de un razonamiento lógico y jurídico, y no de la mera voluntad o discrecionalidad del juzgador.

Asimismo, el autor enfatiza que la motivación judicial exige una adecuada construcción argumentativa basada en la valoración integral de los medios probatorios y en la correcta interpretación de las normas jurídicas. Ello implica que el juzgador debe exponer de manera ordenada las razones que justifican su decisión, verificando la coherencia entre los hechos acreditados, las normas aplicables y la conclusión alcanzada. Desde esta perspectiva, la motivación no solo cumple una función explicativa, sino también una función de control, pues permite que las partes, los órganos superiores y la sociedad evalúen la legalidad y razonabilidad de la decisión judicial. La ausencia de una adecuada fundamentación afecta la validez de la resolución y puede generar su nulidad por vulneración de derechos fundamentales.

Por otro lado, el estudio desarrolla las principales manifestaciones de una motivación defectuosa, identificadas por la doctrina y la jurisprudencia constitucional. Entre ellas se encuentran la motivación aparente, cuando existe una fundamentación solo formal sin verdadera justificación jurídica; la motivación insuficiente, cuando se omiten elementos relevantes para resolver la controversia; la motivación defectuosa en sentido estricto, cuando se vulneran principios lógicos del razonamiento; la falta de motivación interna, caracterizada por contradicciones o ausencia de estructura lógica en la argumentación; la deficiencia de motivación externa, producida por la falta de corroboración normativa o probatoria; y la motivación sustancialmente incongruente, que surge cuando no existe correspondencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto. Todas estas anomalías revelan una afectación al debido proceso y justifican la intervención de los mecanismos de control jurisdiccional para restablecer la legalidad y la tutela efectiva de los derechos.

2.3.2 La debida motivación como garantía del debido proceso.

Según Passanante (2021), el debido proceso se configura como una exigencia fundamental de legalidad procesal que orienta y limita la interpretación de las normas procesales, evitando que interpretaciones jurisprudenciales innovadoras o creativas que alteran las reglas del procedimiento y afecten derechos de las partes. En este marco, la debida motivación emerge como una garantía esencial del debido proceso, pues constituye el mecanismo a través del cual el juez demuestra que su decisión respeta el principio de legalidad y no incurre en arbitrariedad. De la misma manera el autor critica la tendencia de la jurisprudencia italiana especialmente de la Corte de Casación a proponer interpretaciones “innovativas” o incluso “supresivas” de derechos procesales, muchas veces justificadas bajo la invocación simultánea del debido proceso y la duración razonable del proceso. Estas prácticas, según el autor, terminan relativizando el carácter prescriptivo de las normas procesales (como plazos, requisitos de admisibilidad o reglas de litisconsorcio), lo cual erosiona el principio de legalidad. En este contexto, la debida motivación actúa como un contrapeso indispensable: obliga al juez a exponer de manera clara, lógica y exhaustiva las razones por las cuales interpreta o aplica una norma de cierta manera, permitiendo a las partes y a los órganos superiores controlar que la decisión no sea fruto de un criterio arbitrario, sino de una aplicación razonada y conforme a la ley.

El autor subraya que el artículo 111 de la Constitución italiana consagra el "debido proceso regulado por la ley", lo que implica una reserva de ley en materia procesal. Cuando la jurisprudencia modifica o flexibiliza normas procesales (por ejemplo, reduciendo plazos, creando causales de improcedencia no previstas o limitando la relevancia de vicios procesales solo a aquellos que causen perjuicio concreto), la debida motivación se vuelve aún más crítica. No basta con invocar genéricamente principios constitucionales; el juez debe justificar de forma rigurosa por qué esa interpretación es compatible con la norma y el espíritu de la ley, y por qué no vulnera derechos defensivos de las partes. Sin una motivación adecuada, estas "innovaciones" jurisprudenciales se convierten en verdaderas reescrituras de las reglas del juego procesal, transformando el proceso en un espacio de discrecionalidad judicial sumamente peligrosa. Además, advierte que esta tendencia puede llevar a un "proceso sin derechos", donde los derechos procesales se degradan a meros intereses legítimos, cuya protección depende de la valoración caso por caso del juez sobre la existencia de perjuicio efectivo. Frente a ello, la debida motivación refuerza la dimensión garantista del debido proceso: obliga al juez a demostrar que respeta la predecibilidad y seguridad jurídica que las partes tienen derecho a esperar de un procedimiento regulado por ley. Además, el autor propone jerarquizar el debido proceso por encima de la duración razonable, de modo que la motivación de las decisiones no pueda sacrificarse en aras de la celeridad.

En síntesis, la debida motivación no es un formalismo vano, sino la concreción práctica del principio de legalidad en la interpretación y aplicación de las normas procesales. Constituye una garantía transversal del debido proceso que protege a las partes frente a la "desenvoltura" interpretativa de los jueces y preserva la esencia misma del proceso como instrumento racional y predecible de tutela de derechos. Una motivación deficiente o meramente retórica revela, en última instancia, una vulneración del debido proceso que debe ser controlada y sancionada.

2.3.3 Principios que sustentan la motivación de las resoluciones judiciales

Según Cerdán Delgado (2023), los principios que sustentan la motivación de las resoluciones judiciales se encuentran estrechamente vinculados con la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso y el derecho a la prueba, constituyendo garantías esenciales frente a la arbitrariedad judicial. El autor mantiene una definición mixta de la debida motivación, entendiendo que esta forma parte tanto del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva como

del debido proceso, ya que toda decisión judicial debe encontrarse respaldada por fundamentos que sean objetivos, coherentes y verificables. Desde esta perspectiva, la motivación no solo representa una exigencia formal de las resoluciones, sino un mecanismo destinado a demostrar que la decisión jurisdiccional es producto de un razonamiento racional y jurídico, eliminando actuaciones arbitrarias o sustentadas en argumentos contradictorios o incongruentes.

Uno de los principios fundamentales que sustenta la motivación judicial es el derecho a la prueba, entendido como la facultad de las partes para ofrecer, actuar y obtener una valoración adecuada de los medios probatorios presentados dentro del proceso. El autor destaca que la motivación constituye la etapa culminante de este derecho, pues carecería de sentido permitir la actuación de pruebas si el juez no logra explicar razonadamente cómo estas influyen en su decisión. En consecuencia, la resolución judicial debe reflejar una valoración racional de los medios probatorios, justificando tanto la fiabilidad de cada prueba como la forma en que estas permiten corroborar o descartar las hipótesis planteadas por las partes. De esta manera, la motivación se convierte en una garantía de racionalidad probatoria y en una manifestación concreta del respeto al derecho de defensa.

Asimismo, la motivación judicial se sustenta en los principios de razonabilidad, lógica y justificación suficiente. El juez no solo debe exponer las conclusiones a las que llega, sino también demostrar que estas derivan de manera coherente de los hechos acreditados y de las normas aplicables al caso concreto. Para ello, resulta indispensable que las premisas fácticas y jurídicas utilizadas en el razonamiento judicial sean verdaderas, admisibles y suficientemente justificadas. El autor recoge la postura doctrinaria según la cual motivar implica brindar “buenas razones”, lo que exige una adecuada fundamentación interna y una adecuada fundamentación externa. En consecuencia, la motivación se erige como una garantía de corrección argumentativa y de legitimidad de la función jurisdiccional.

Finalmente, el autor sostiene que la motivación judicial también encuentra fundamento en los principios de control, transparencia y publicidad de la función jurisdiccional. Desde una dimensión de control técnico, la motivación permite a las partes controlar la corrección de la decisión y cuestionarla mediante los recursos correspondientes. Desde una dimensión extraprocesal, posibilita que la sociedad conozca, evalúe y supervise la actuación de los órganos jurisdiccionales, fortaleciendo la confianza en la administración de justicia. Por ello,

una resolución debidamente motivada debe expresar de manera clara las razones fácticas y jurídicas que sustentan la decisión, respetar la congruencia procesal, valorar racionalmente las pruebas y ofrecer una justificación suficiente que permita comprender por qué se adoptó una determinada solución jurídica. Solo de esta forma la motivación cumple su función constitucional de garantizar decisiones legítimas, razonables y compatibles con los principios propios de un Estado Constitucional de Derecho.

3. Desarrollo de la sentencia y posición crítica

3.1 Planteamiento del problema jurídico

El análisis del caso contenido en la Casación N.° 4627-2021 permite identificar una problemática jurídica de especial relevancia, vinculada tanto a la determinación de las obligaciones garantizadas mediante hipoteca como al deber de motivación de las resoluciones judiciales en el marco de los procesos de ejecución de garantías. En tal sentido, resulta indispensable articular lo resuelto por la Corte Suprema con el tema de investigación propuesto y el marco teórico desarrollado, a fin de construir una interpretación integral, coherente y debidamente sustentada del caso.

El presente tema de investigación se orienta a determinar si el Auto de Vista emitido por la Sala Superior incurrió en una motivación insuficiente al analizar la validez de la hipoteca, particularmente al confundir la existencia de la obligación garantizada con la forma en que esta se encontraba representada, así como al omitir pronunciarse respecto de la correspondencia entre los pagarés ejecutados y la línea de crédito garantizada. Este planteamiento encuentra plena confirmación en lo resuelto por la Corte Suprema, la cual identifica como núcleo del problema una deficiente estructura argumentativa en la resolución de segunda instancia.

Asimismo, se advierte una contravención al correcto ejercicio de las atribuciones conferidas por la ley al órgano jurisdiccional, específicamente en lo referido al deber de emitir pronunciamiento sobre los agravios formulados en el recurso de apelación. En efecto, la Sala Superior omitió analizar aspectos sustanciales planteados por la parte apelante, tales como: i) que los pagarés puestos a cobro habrían sido suscritos en blanco y posteriormente completados en contravención del artículo 10 de la Ley de Títulos Valores; ii) la falta de acreditación de que dichos títulos valores fueron llenados conforme a los acuerdos adoptados en el contrato que les dio origen; y iii) la ausencia de facultades especiales del apoderado de Transportes Canadian S.A.C. para emitir pagarés en blanco, en presunta vulneración del artículo 7 de la Ley de Títulos Valores y del artículo 161 del Código Civil, este análisis realizado de oficio por parte de la Sala Superior se base en pretender dilucidar la cobertura de la obligación exigida; sin embargo, la omisión de los extremos mencionados en el recurso de apelación no sólo evidencia una deficiencia en la motivación de la resolución impugnada, sino que también compromete el derecho al debido proceso, en su dimensión de debida

motivación y tutela jurisdiccional efectiva, al impedir un adecuado control de la decisión judicial pues el objetivo del recurso de apelación es examinar el agravio que se le ha producido al apelante a través de la resolución judicial.

3.1.1 Evaluación de la falta de motivación

En el presente caso, el Tribunal advierte que la Sala Superior incurrió en una falta de motivación interna del razonamiento judicial, en tanto partió de una premisa conceptual correcta (esto es, que la hipoteca debe garantizar obligaciones determinadas o determinables conforme al artículo 1099 del Código Civil), pero arribó a una conclusión incompatible con dicha premisa. La Sala reconoció que la hipoteca garantizaba una línea de crédito determinada, pero simultáneamente negó la cobertura de los pagarés por no haberse precisado la forma en que dichas obligaciones se representarían. Esta contradicción evidencia un quiebre lógico que afecta la validez de la decisión judicial, configurando un supuesto de motivación aparente o insuficiente.

Desde la perspectiva del marco teórico, esta problemática se vincula directamente con la naturaleza jurídica de la hipoteca como derecho real de garantía accesorio. Tal como se ha desarrollado doctrinariamente, la hipoteca carece de autonomía y depende necesariamente de la existencia de una obligación principal, la cual puede ser determinada o determinable. En el caso concreto, la obligación principal estaba constituida por una línea de crédito otorgada por una entidad financiera, lo cual encuadra dentro de la figura de la hipoteca abierta o de máximo, caracterizada por garantizar obligaciones futuras o variables dentro de un límite previamente establecido.

En este punto, resulta relevante destacar que la Sala Superior adoptó un enfoque excesivamente formalista, al exigir una precisión absoluta respecto de los instrumentos de representación de la obligación, desconociendo la flexibilidad propia de la hipoteca abierta. Esta interpretación resulta contraria a la dinámica del sistema financiero, en el cual es habitual que las obligaciones derivadas de líneas de crédito se materialicen a través de diversos títulos valores, como pagarés, sin que ello implique una desvinculación de la garantía hipotecaria. Por el contrario, la Corte Suprema introduce un criterio acorde con la realidad económica, al sostener que la determinabilidad de la obligación puede establecerse en función de la naturaleza de la relación crediticia y de los mecanismos propios de las operaciones bancarias, además que este criterio permite que entidades del sector financiero

puedan otorgar créditos más ágiles, ya que evita la necesidad de celebrar un nuevo contrato de garantía como respaldo a cada operación de crédito y adicionalmente reducir costos de acceso al crédito los cuales son trasladados por las entidades mencionadas a sus clientes financieros.

3.1.2 La omisión del análisis de los pagarés

En el presente caso materia de análisis se revela una incorrecta comprensión de la función de los títulos valores. Conforme al marco teórico, el pagaré constituye un instrumento de representación de una obligación dineraria, dotado de características como la literalidad, autonomía y circulación. No obstante, su existencia no determina por sí misma el origen de la obligación, sino que refleja una relación jurídica subyacente. En el caso bajo análisis, la Sala Superior incurrió en el error de desvincular los pagarés de la obligación principal garantizada, tratándolos como elementos independientes, cuando en realidad se debía analizar si estos se derivaban de la línea de crédito respaldada por la hipoteca.

A ello se suma una omisión relevante en la resolución de segunda instancia, consistente en la falta de análisis sobre la correspondencia entre los pagarés y la obligación garantizada. Esta omisión no solo afecta la coherencia del razonamiento judicial, sino que también vulnera el derecho al debido proceso, específicamente en su dimensión de debida motivación de las resoluciones judiciales. Como se ha señalado en el marco teórico, la motivación exige que el juez exponga de manera clara, lógica y completa las razones que sustentan su decisión, considerando todos los puntos controvertidos y los agravios formulados por las partes. La falta de pronunciamiento sobre estos aspectos impide el control de la decisión y genera inseguridad jurídica.

3.1.3 La falta de respuesta a los agravios planteados en la apelación

Un aspecto particularmente relevante en el análisis del caso lo constituye la falta de respuesta a los agravios planteados en el recurso de apelación, lo cual configura una vulneración directa al deber de motivación de las resoluciones judiciales y, en consecuencia, al derecho al debido proceso. En efecto, conforme al artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, toda resolución judicial debe encontrarse debidamente motivada, lo que implica no solo la exposición de razones, sino también la obligación de emitir pronunciamiento expreso sobre todos los puntos controvertidos y los agravios formulados por las partes. En este

sentido, como señala el Tribunal Constitucional, la motivación constituye una garantía contra la arbitrariedad judicial, en tanto permite conocer las razones que sustentan la decisión adoptada y posibilita su control.

Asimismo, desde el marco conceptual, la doctrina ha establecido que la debida motivación exige un análisis integral y coherente de los argumentos de las partes. En esa línea, se sostiene que la motivación no se agota en la simple exposición de fundamentos, sino que implica necesariamente la absolución de los agravios planteados, pues de lo contrario se incurre en una motivación aparente o insuficiente.

En el caso concreto, la Sala Superior omitió pronunciarse sobre tres cuestionamientos sustanciales planteados por la parte apelante, los cuales incidían directamente en la validez del título ejecutivo y en la procedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria. En primer lugar, se alegó que los pagarés puestos a cobro fueron suscritos en blanco y posteriormente completados en contravención de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Títulos Valores. Este argumento resulta relevante si se considera que, conforme a la doctrina de los títulos valores, el pagaré se rige por el principio de literalidad, según el cual los derechos y obligaciones se determinan exclusivamente por lo consignado en el documento. En palabras de Ramírez Jorge, el pagaré constituye una promesa de pago que debe reflejar de manera precisa la obligación que representa, siendo indispensable que su contenido corresponda a la realidad de la deuda (Ramírez, 2004). En los supuestos de emisión en blanco, el llenado posterior debe ajustarse a los acuerdos previos entre las partes; de lo contrario, se compromete la validez del título valor. En consecuencia, la omisión de análisis de este agravio impide verificar la legitimidad del crédito exigido. Asimismo, la parte apelante sostuvo que no se adjuntó documento alguno que acreditara que el llenado de los pagarés se realizó conforme a los acuerdos contractuales que les dieron origen. Este cuestionamiento resulta fundamental, pues tratándose de títulos valores emitidos en blanco, la doctrina reconoce la necesidad de un pacto de llenado que delimite las condiciones bajo las cuales el título será completado. La ausencia de dicho documento genera incertidumbre respecto a la correspondencia entre el contenido del pagaré y la obligación principal, lo que debió ser analizado por el órgano jurisdiccional a efectos de determinar la validez del título ejecutivo.

En segundo lugar, se cuestionó que el apoderado de Transportes Canadian S.A.C. no contaba con facultades especiales para emitir pagarés en blanco, en contravención del artículo 7 de

la Ley de Títulos Valores y del artículo 161 del Código Civil. Desde el marco teórico de la representación, la validez de los actos realizados por un apoderado depende de que estos se encuentren dentro de los límites de las facultades conferidas. En ese sentido, como señala la doctrina civil, los actos que implican riesgos patrimoniales significativos —como la emisión de títulos valores en blanco— requieren facultades expresas, siendo inválidos aquellos realizados sin la debida autorización. Por tanto, la falta de análisis de este extremo impide verificar la legitimidad del acto de emisión del pagaré.

Finalmente, la parte apelante alegó que la obligación materia de ejecución era inexigible, debido a que no se acreditó el vencimiento de la deuda pendiente de pago. Este argumento se vincula directamente con los presupuestos del proceso de ejecución, en el cual la obligación debe ser cierta, líquida y exigible. Asimismo, desde el marco teórico de la hipoteca, esta se configura como un derecho real de garantía de carácter accesorio, cuya eficacia depende de la existencia de una obligación principal válida y exigible. Como sostiene Varsi Rospigliosi, la hipoteca no tiene autonomía, sino que se encuentra subordinada a la obligación principal que garantiza (Varsi, 2020) . En consecuencia, si no se acredita el vencimiento de la deuda, no resulta jurídicamente posible activar la ejecución de la garantía hipotecaria.

En ese sentido, la omisión de pronunciamiento sobre estos agravios constituye una vulneración al principio de congruencia procesal, en tanto el órgano jurisdiccional no resolvió cuestiones oportunamente planteadas por la parte apelante. Asimismo, evidencia una deficiencia estructural en la motivación de la resolución, al no haberse realizado un análisis integral de los elementos que determinan la validez del título valor, la exigibilidad de la obligación y su vinculación con la garantía hipotecaria. Tal como lo advierte la Corte Suprema, la falta de motivación también se configura cuando el juez omite analizar aspectos relevantes del caso, lo cual justifica la nulidad del pronunciamiento de segunda instancia y la emisión de una nueva resolución debidamente fundamentada .

3.2 Posición crítica

En esta parte de nuestro trabajo desarrollaremos una posición crítica al respecto de cada punto desarrollado de nuestra sentencia escogida con la intención de analizar el aporte de la misma y contribuir al debate jurídico mediante una evaluación crítica de los aspectos controvertidos identificados en la sentencia , en esta sección buscamos generar aporte

académico y contribuir al debate jurídico mediante la formulación de reflexiones y aportes que permitan enriquecer la comprensión y la aplicación de las instituciones jurídicas analizadas a lo largo del presente trabajo.

Respecto del primer punto de análisis, referido a la falta de motivación interna del razonamiento judicial, consideramos que la posición adoptada por la Corte Suprema es jurídicamente correcta y la compartimos. Ello se sustenta en que el deber de motivación de las resoluciones judiciales no se satisface únicamente con la exposición de argumentos, como ocurrió en el Auto de Vista emitido por la Sala Superior, sino que exige que dichos argumentos mantengan una relación lógica, coherente y congruente con la decisión finalmente adoptada.

Aplicado al caso concreto, la Sala Superior sostuvo correctamente que el elemento esencial para la validez de la hipoteca radica en que esta garantice obligaciones determinadas o determinables. No obstante, al resolver la controversia, en el Auto de Vista no se efectuó un análisis orientado a verificar si dicho requisito se encontraba efectivamente cumplido. Por el contrario, centró su argumentación en señalar que la escritura pública no precisaba la forma en que tales obligaciones se encontraban representadas. Desde nuestra perspectiva, este razonamiento resulta inconsistente, pues la falta de precisión respecto del instrumento de representación de la obligación no implica, por sí misma, que esta sea indeterminada o indeterminable. Más aún, el propio razonamiento de la Sala evidencia la existencia de obligaciones previamente identificadas, limitándose la observación a la forma en que estas serían documentadas o instrumentadas. En consecuencia, la conclusión de invalidez de la garantía hipotecaria no guarda coherencia con las premisas previamente establecidas, configurándose de esta manera el defecto de motivación interna advertido por la Corte Suprema.

En ese sentido, la Sala Superior concluyó que los Pagarés N.° 943056675, N.° 921932138 y N.° 887413862 no se encontraban respaldados por la hipoteca materia de ejecución, por lo que decidió denegar la pretensión ejecutiva al considerar que dichos títulos valores no habían sido descritos expresamente dentro del acto constitutivo de la garantía, análisis que consideramos absolutamente erróneo. El primer desacierto de la Sala radica en la falta de coherencia narrativa en su razonamiento, pues en efecto, el órgano jurisdiccional parte de una premisa correcta al sostener que la validez de la hipoteca exige que esta garantice

obligaciones determinadas o determinables, no obstante, al momento de resolver el caso concreto, abandona dicho criterio y termina sustentando la invalidez de la garantía en la ausencia de una referencia expresa a los instrumentos que representarían tales obligaciones. De esta manera, la decisión no se fundamenta en la inexistencia o indeterminación de la obligación garantizada, sino en una supuesta deficiencia relacionada con su forma de representación es por ello que existe una contradicción entre la premisa jurídica adoptada y la conclusión alcanzada. Si la exigencia legal recae sobre la determinación o determinabilidad de la obligación garantizada, el análisis debió centrarse en verificar la existencia y delimitación de dicha obligación, y no en la identificación específica de los títulos valores que documentan la misma. En consecuencia, la Sala Superior terminó equiparando indebidamente la falta de precisión respecto de la representación de la obligación con la ausencia de la obligación misma, incurriendo así en una inconsistencia lógica que afecta la validez de su motivación.

Esto nos lleva al segundo punto, que consideramos como autores es uno de los puntos más relevantes de nuestra posición, pues la Sala Superior llegó a la conclusión que los pagarés no se encontraban garantizados por la hipoteca esto en razón que el contrato hipotecario no establece de manera expresa cuáles eran las obligaciones derivadas de la línea de crédito estarían representadas por los pagarés que se adjuntan como medios probatorios; sin embargo se omitió analizar si los títulos valores puestos a cobro fueron emitidos precisamente como consecuencia de la utilización de la línea de crédito garantizada.

Desde nuestro análisis consideramos que esta omisión resulta especialmente grave porque afecta directamente la determinación de los hechos relevantes del proceso. La controversia no consistía en establecer si la hipoteca mencionaba expresamente la palabra “pagaré”, sino en verificar si la deuda incorporada en los títulos valores provenía de la relación crediticia garantizada por la hipoteca. Al no efectuar dicha verificación, la Sala prescindió del análisis del elemento central de la controversia y sustituyó el examen material de la obligación por una interpretación excesivamente literal del contrato y adicionalmente la posición de la Sala Superior desconoce la función económica de la hipoteca abierta dentro del sistema financiero. Precisamente este tipo de garantía se caracteriza por asegurar obligaciones futuras o determinables que pueden exteriorizarse mediante distintos instrumentos crediticios.

Llegando finalmente al análisis de la omisión a los agravios de apelación, la Corte Suprema también cuestiona que la Sala Superior haya dejado de pronunciarse sobre los demás agravios formulados en el recurso de apelación, argumentando que su decisión inhibitoria hacía innecesario el análisis de las restantes cuestiones planteadas por las partes. Esta actuación genera una afectación al principio de congruencia procesal y al deber de exhaustividad de las resoluciones judiciales, desde nuestra posición como autores consideramos correcta la posición de la Corte Suprema pues la omisión de respuesta a los agravios constituye una vulneración directa del derecho de defensa, pues las partes tienen derecho a obtener una respuesta motivada respecto de las cuestiones sometidas al conocimiento del órgano jurisdiccional. Es así que, cuando el juez o tribunal omite pronunciarse sobre argumentos relevantes planteados por las partes, se genera incertidumbre respecto de las razones reales que sustentan la decisión y se dificulta el ejercicio de los mecanismos impugnatorios. En el caso concreto, la propia Corte Suprema advierte que la conclusión inhibitoria de la Sala se sustentó en un análisis incompleto e insuficiente de la controversia principal. Por ello, la falta de pronunciamiento sobre los demás agravios no constituye un defecto aislado, sino una consecuencia de la deficiente motivación que afectó toda la estructura de la resolución.

En ese sentido, la omisión de respuesta refuerza la percepción de que la Sala no realizó un examen integral del caso, incumpliendo su deber de resolver de manera completa las cuestiones sometidas a su conocimiento. Adicionalmente con respecto al voto singular de la magistrada, compartimos plenamente la posición asumida en cuanto reconoce la existencia de vulneraciones al deber de motivación referidas a la falta de motivación interna del razonamiento judicial y a la omisión del análisis sobre si los pagarés representan efectivamente la obligación derivada de la línea de crédito garantizada por la hipoteca. Consideramos acertado que la magistrada destaque estos defectos como aspectos suficientes para justificar la nulidad del auto de vista, pues ambos inciden directamente en la validez constitucional de la decisión judicial. En efecto, una resolución no puede considerarse debidamente motivada, especialmente cuando estos determinan la procedencia o improcedencia de la ejecución de una garantía hipotecaria.

Asimismo, resulta acertada la variación de criterio que la magistrada expresa respecto de la Casación N.° 965-2020-Lima. A nuestro juicio, la diferenciación realizada encuentra plena justificación en la naturaleza de las partes involucradas en el presente proceso. A diferencia

del precedente mencionado, en este caso la controversia surge dentro de una relación jurídica propia del sistema financiero, en la que interviene una entidad bancaria sometida a una regulación especial y a mecanismos de financiamiento que requieren un análisis más especializado de las garantías constituidas. En este contexto, la determinación de si los pagarés ejecutados corresponden o no a obligaciones derivadas de la línea de crédito garantizada por la hipoteca constituye una cuestión que no puede resolverse mediante una interpretación estrictamente formal del contrato, sino a través de una valoración integral de la relación crediticia existente entre las partes

4. Conclusiones

La decisión adoptada por la Corte Suprema resulta jurídicamente acertada al declarar la nulidad del auto de vista, pues los defectos advertidos evidencian una vulneración del derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales. No obstante, el aspecto más trascendente del caso no radica únicamente en la existencia de contradicciones lógicas o en la falta de pronunciamiento sobre determinados agravios, sino en la omisión de analizar la cuestión central de la controversia: determinar si los pagarés puestos a cobro representaban efectivamente la obligación derivada de la línea de crédito garantizada mediante hipoteca. La ausencia de dicho examen privó a la resolución de una justificación suficiente y afectó la validez de su razonamiento, ya que impidió verificar si la ejecución hipotecaria se encontraba debidamente sustentada. En ese sentido, la nulidad declarada no responde exclusivamente a una deficiencia formal de motivación, sino a la falta de un análisis integral de los hechos y elementos jurídicamente relevantes para la correcta solución del conflicto.

Asimismo, este caso demuestra que la vulneración del deber de motivación no se manifiesta únicamente a través de la ausencia absoluta de fundamentos, sino también mediante formas más complejas e igualmente lesivas para el debido proceso, tales como una motivación internamente incoherente, una motivación incompleta que omite pronunciarse sobre aspectos determinantes de la controversia o una motivación insuficiente que elude responder los agravios planteados por las partes. Todas estas deficiencias resultan constitucionalmente inaceptables, pues impiden conocer las razones que justifican la decisión judicial y dificultan su control por las partes y por la sociedad. Por ello, la motivación no debe entenderse como un mero requisito formal de las resoluciones, sino como una garantía esencial que asegura la racionalidad, transparencia y legitimidad de la función jurisdiccional.

Referencias

Cerdán Delgado, M. F. (2025). El rol de la debida motivación de las resoluciones judiciales en un Estado social y democrático de derecho. *Revista Peruana De Derecho Constitucional*, (16), 385–415. Recuperado a partir de https://revista.tc.gob.pe/index.php/revista/article/view/451

Goyes-Aguilar, D. S., & Urrutia-Santillán, V. P. . (2023). La hipoteca como título de ejecución. *Revista Metropolitana De Ciencias Aplicadas*, *6*(3), 132-139. https://doi.org/10.62452/pbeqm089

Liza Castillo, L. M. (2022). Importancia de la motivación de las resoluciones. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, *14*(18), 289-304. https://doi.org/10.35292/ropj.v14i18.610

Llumiquinga-LliveD. (2025). La hipoteca abierta como título de ejecución en el derecho procesal civil ecuatoriano. *593 Digital Publisher CEIT*, *10*(5), 248-260. https://doi.org/10.33386/593dp.2025.5.3513

Montoya Alberti, H. (2013). *Problemas en la emisión de títulos valores: enfoque jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.

Montoya Alberti, H. (Coord.). (2004). *Tratado de derecho mercantil. Tomo II: Títulos valores*. Instituto Peruano de Derecho Mercantil.

Passanante, L. (2021). Debido proceso y principio de legalidad en la interpretación de las normas procesales. *Revista De La Maestría En Derecho Procesal*, *9*(1), 17–41. Recuperado a partir de https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/24708

Raygada Castillo, M. A. (2023). Las garantías preferidas en la regulación bancaria . Giuristi: Revista De Derecho Corporativo, 4(8), 116–138. https://doi.org/10.46631/Giuristi.2023.v4n8.06

Saavedra Gil, R. (2024). Problemas frecuentes y casos prácticos en los títulos valores. *Derecho & Sociedad*, (63), 19–43. https://doi.org/10.18800/dys.202402.001

Varsi Rospigliosi, E. (2020). *Tratado de Derechos reales. Tomo 4: Derechos especiales de garantía, hipoteca*. Universidad de Lima.

Varsi-Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. A. (2019). *Clasificación y tipología de la hipoteca*. https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7892