

**1219-2001**

**SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** : San Salvador, a las ocho horas y cinco minutos del día nueve de febrero de dos mil uno.

Vistos en Casación de la sentencia definitiva pronunciada por la Cámara Primera de lo Civil de la Primera Sección del Centro, a las quince horas del día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y ocho, que decide la apelación de la dictada por el señor Juez Segundo de lo Civil de este Municipio , a las nueve horas del día veintidós de enero de mil novecientos noventa y siete, en el Juicio Civil Ordinario Declarativo de Nulidad de Hipoteca y contratos de mutuo, promovido por el licenciado José Roberto López Cerón, mayor de edad, abogado, de este domicilio, como apoderado general judicial de la señora Judith Trujillo López antes de Morales, conocida por Judith Trujillo López de Morales y por Judith Trujillo López, mayor de edad, secretaria comercial, de este domicilio, contra el doctor José Armando De Paz Ayala, mayor de edad, abogado, de este domicilio y del de Mejicanos, a fin de que en sentencia definitiva se declare nulos de nulidad absoluta la hipoteca y contratos de mutuo a que se refiere la demanda.

Han intervenido en primera instancia el licenciado José Roberto López Cerón en el carácter indicado como actor, y el doctor José Armando De Paz Ayala en su carácter personal como demandado ; en segunda instancia han intervenido el licenciado José Roberto López Cerón en el carácter mencionado como apelante y el doctor José Armando De Paz Ayala como apelado y en casación el mismo licenciado López Cerón en el carácter ya mencionado como recurrente y el doctor José Armando De Paz Ayala como recurrido.

LEÍDOS LOS AUTOS ; Y,

CONSIDERANDO :

I) El fallo de Primera Instancia dice : "POR TANTO : De acuerdo a las razones expuestas y a los Arts. 421, 422, 427, 432, 437, 439 y 1301 Pr. a nombre de La República, F A L L O : DECLARASE SIN LUGAR, la nulidad de : 1) Del contrato de Hipoteca abierta, otorgada por el señor JOSE ANTONIO VILLEDA HERNANDEZ, en su carácter de apoderado de la señora JUDITH TRUJILLO LOPEZ DE MORALES,----- también conocida por JUDITH TRUJILLO LOPEZ en esta ciudad, a las catorce horas del día seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, ante los oficios del notario Edgar Arturo Flores Martínez, a favor del doctor JOSE ARMANDO DE PAZ AYALA ; 2) Del contrato de mutuo, otorgado por el ingeniero JOSE ANTONIO VILLEDA HERNANDEZ, en su carácter de apoderado de la señora JUDITH TRUJILLO LOPEZ DE MORALES, también conocida por JUDITH TRUJILLO LOPEZ, en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, a favor del doctor JOSE ARMANDO DE PAZ AYALA y 3) El contrato de mutuo, otorgado , por el ingeniero JOSE ANTONIO VILLEDA HERNANDEZ, apoderado de la señora JUDITH TRUJILLO LOPEZ DE MORALES , también conocida por JUDITH TRUJILLO LOPEZ, en esta ciudad a las diez horas y treinta minutos del día trece de diciembre de mil novecientos noventa y cinco a favor del doctor JOSE ARMANDO DE PAZ AYALA, ambos contratos

otorgados ante los oficios del notario Edgar Arturo Flores Martínez. Condénase a la parte actora al pago de las costas de este proceso. NOTIFIQUESE".-

II) La sentencia de la referida Cámara resuelve : "POR TANTO : de acuerdo a las razones expuestas, disposiciones legales citadas, artículos 1089 y 1090 Pr., a nombre de la República de El Salvador, DIJERON : a) Confírmase la sentencia recurrida, con la adición que también es válido el contrato de mutuo celebrado a las once horas y treinta minutos del día veinte de noviembre de mil novecientos noventa y cinco ; y b) Sin lugar la declaración de nulidad absoluta planteada por el apelado.-----Vuelva la pieza principal al Juzgado de origen con certificación de ley".

III) No conforme con el fallo de la Cámara, el licenciado José Roberto López Cerón en el carácter expresado interpuso el recurso de casación en los términos siguientes :  
"Fundamento el recurso en base a las razones siguientes: **PRIMERA CAUSA:** Violación de Ley. (Art.2 literal a) Ley de Casación)---.Fundo este recurso en el Artículo 2 literal a) de la ley de la materia, que lo establece cuando existe infracción de Ley y especialmente en el motivo a que se refiere el Artículo 3 número 1º de la misma ley, por haberse dejado de aplicar el Art.1554 del Código de Comercio.--- La Honorable Cámara , a pesar de argumentarle que la resolución pronunciada por el señor Juez Segundo de lo Civil del municipio de San Salvador, confirma y adiciona la resolución por medio de la cual dicho funcionario absuelve de la acción de la nulidad de la hipoteca abierta y de los contratos de mutuo con garantía hipotecaria otorgados por el señor José Antonio Villeda Hernández a favor del doctor José Armando de Paz Ayala.--- Las razones que este Tribunal tuvo, para tomar esa decisión : se contraen en los actos de ejecución del mandato.---.El precepto que considero infringido por la sentencia es: el artículo 1554 del C.Com. La Honorable Cámara incurrió en Infracción de Ley y especialmente violación de ley al no aplicar el artículo expresado y no respetar lo dispuesto en él.--- El Artículo 1554 del Código de Comercio expresa:---"Art.1554.- Pueden otorgarse a favor de las instituciones de crédito y de las empresas mercantiles que hagan estas operaciones, hipotecas abiertas destinadas a respaldar cualesquiera obligaciones a cargo del hipotecante y a favor de la entidad hipotecaria, por un plazo fijado de antemano. Estas hipotecas no se extinguirán por el hecho de que el hipotecante no adeude nada en un momento determinado, a la institución hipotecaria, mientras esté vigente el plazo de constitución o cualquiera de sus prórrogas y no se haya otorgado cancelación del gravamen con las formalidades legales". --- Desde el momento en que se otorga una hipoteca abierta a favor de un particular se está violando esta disposición puesto que la hipoteca abierta sólo puede otorgarse a favor de una institución de crédito y de las empresas mercantiles y no a una persona particular como en este caso etc., en vez de aplicar este artículo la Honorable Cámara aplica los artículos 1316 y 2179 ambos C.C.---.El Art.1554 Com. Fue violado ya que la Honorable Cámara ha dejado de aplicarlo al no respetar lo dispuesto en él.---.**SEGUNDA CAUSA:** Interpretación Errónea de Ley.-(Art.3 No.2 Ley de Casación). Preceptos infringidos:1316,1319,2179 todos C.C.---Como sabemos la interpretación errónea consiste en "Darle a la norma un sentido distinto al que lógicamente tiene".--- La Honorable Cámara interpreta en forma errónea los Arts. 1316 No.2, 1319 y 2179 todos del C.C.--- "Art.1316.- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 2º Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;".--- Este artículo ha sido interpretado erróneamente por la Honorable Cámara sentenciadora, porque el apoderado especial

Ingeniero José Antonio Villeda Hernández, consintió en otorgar la hipoteca abierta y los tres mutuos a que me he referido, pero ese consentimiento adolece de vicio porque no estaba facultado para otorgar la hipoteca abierta y los tres mutuos, pues el poder no lo facultaba para otorgar tales instrumentos.---"Art.1319.- Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiere contratado él mismo".--- La interpretación errónea está en el hecho de creer que el mandatario estaba facultado para otorgar una hipoteca abierta, cuando ni la ley ni el poder lo faculta para eso porque además el acreedor no es una institución de crédito ni una empresa mercantil, sino que una persona natural, en el presente caso, el acreedor es el doctor José Armando de Paz Ayala.--- Este artículo ha sido interpretado erróneamente por la Honorable Cámara sentenciadora por el hecho de considerar que lo actuado por el Ingeniero Villeda Hernández, se adapta a lo ordenado en esta disposición, lo cual no es cierto, puesto que el poder conferido a dicho Ingeniero no establece autorización para otorgar la hipoteca abierta y los tres mutuos a favor de una persona natural.--- El Art. 2179 C. Dice: "La hipoteca deberá constituirse por una cantidad determinada, aunque no se deba actualmente; y se extenderá a todos los accesorios de la deuda principal, como los intereses y costas".--- El Art. 2179 CC. Ha sido interpretado erróneamente por la Honorable Cámara sentenciadora, puesto que esta afirma que el texto del poder, no hace distinción a la forma en que deberá otorgarse la garantía, pero tampoco lo autoriza para que otorgue hipoteca abierta y tres mutuos con una persona natural como consecuencia de lo expresado, tanto la hipoteca abierta y los tres mutuos otorgados, son nulos de nulidad absoluta.--- Por todo lo anterior, respetuosamente, OS PIDO:--- Se remita el presente escrito y las correspondientes copias, que de él presento a la Honorable Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, a quien desde ya le ruego, admitirme este recurso de casación que interpongo, se le dé el trámite legal, y en su oportunidad se case la sentencia recurrida y se pronuncie la que fuese legal, declarando nulos la hipoteca abierta y los tres mutuos relacionados; por las razones legales en que me he fundamentado".

IV) Este recurso de casación se ha interpuesto por la causa genérica de Infracción de Ley y por los motivos específicos : Violación de Ley e Interpretación Errónea de Ley. Las disposiciones legales infringidas son : en relación al primer motivo, el Art. 1554 Com. y para el motivo Interpretación Errónea de Ley los Arts. 1316 No. 2, 1319 y 2179, todos del Código Civil.

V) El recurrente expresa que hubo violación de ley por parte del Tribunal de Segunda Instancia, ya que en la sentencia dicho Tribunal dejó de aplicar el Art. 1554 Com. y en su lugar se aplicaron los Arts. 1316 y 2179 C.

Sigue expresando el recurrente, que al otorgarse hipoteca abierta a favor de un particular, se viola el Art. 1554 Com., ya que según dice, sólo puede otorgarse a favor de "una institución de crédito y de las empresas mercantiles y no de una persona particular como es este caso" y que "en vez de aplicar este artículo la Honorable Cámara aplica los artículos 1316 y 2179 ambos C.C."

Por su parte, el Tribunal Superior en grado en su sentencia considera que no existe nulidad alguna, ya que la garantía hipotecaria tiene su asidero legal en el Art. 2179 C. y además está

justificada legalmente la representación del señor José Antonio Villeda Hernández , concluyendo que tanto los mutuos como la garantía hipotecaria son válidos.

Sobre el particular, el Art. 1554 Com. textualmente dice : "Pueden otorgarse a favor de las instituciones de crédito y de las empresas mercantiles que hagan estas operaciones, hipotecas abiertas destinadas a respaldar cualesquiera obligaciones a cargo del hipotecante y a favor de la entidad hipotecaria, por un plazo fijado de antemano. Estas hipotecas no se extinguirán por el hecho de que el hipotecante no adeude nada en un momento determinado, a la institución hipotecaria, mientras esté vigente el plazo de constitución o cualquiera de sus prórrogas y no se haya otorgado cancelación del gravamen con las formalidades legales". Dicha disposición legal habla de las hipotecas abiertas, que pueden otorgarse a favor de instituciones de crédito y empresas mercantiles y a cargo del hipotecante, refiriéndose a quienes ese cuerpo legal rige, de conformidad al Art. 1 Com.

Al analizar el Poder otorgado al mandatario y los documentos de hipoteca abierta y de mutuos se observa, que el Poder ha sido legalmente otorgado y así lo dice en el fondo el mismo recurrente, y los demás documentos referidos fueron celebrados entre particulares, la señora Judith Trujillo López antes de Morales por medio de su apoderado José Antonio Villeda Hernández y el doctor José Armando De Paz Ayala, la primera como hipotecante y el segundo como acreedor ; por lo que no tiene aplicación en el presente caso lo que dispone el Art. 1554 Com., sino lo establecido en el Art.2179 C. que es el que regula el caso entre personas particulares ; es de mencionar, que el recurrente al indicar que la Cámara sentenciadora aplicó indebidamente el Art. 1316 C. no da argumentación ni explicación alguna al respecto. Al leerse el otro motivo de infracción de ley que interpuso, o sea Interpretación Errónea de Ley se observa, que en este motivo sí se da el concepto de la infracción, por lo que al analizar este último motivo es que se entrará a conocer si hubo infracción de ley alguna por dicho motivo.

Al respecto es de mencionar, que la violación de ley es la omisión o falta de aplicación de la ley, en el presente caso considera esta Sala, que si bien el Tribunal ad-quem no tomó en cuenta para fallar el Art. 1554 Com., es porque no lo consideró aplicable, criterio que comparte este Tribunal con base en lo antes expuesto, discrepando con lo expresado por el recurrente en casación ; lo que excluye la violación que se le imputa.

Por lo expuesto, no procede casar la sentencia de mérito por este motivo de casación.

VI) Sobre el Motivo : Interpretación Errónea de Ley, el recurrente manifiesta que fueron infringidos los Arts. 1316 No. 2, 1319 y 2179, todos del Código Civil.

El mismo recurrente expresa, que el ingeniero José Antonio Villeda Hernández compareció como apoderado de su mandante señora Judith Trujillo López de Morales, conocida por Judith Trujillo López, celebrando cuatro Escrituras Públicas, la primera referente a Hipoteca Abierta hasta por la suma de cien mil colones, en la que el mencionado ingeniero Villeda Hernández en el carácter de apoderado de la señora Judith Trujillo López antes de Morales otorgó la hipoteca a favor del doctor José Armando De Paz Ayala, escritura que fue celebrada en esta ciudad a las catorce horas del día seis de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, agregada de fs. 9 al 11 de la pieza principal ; la segunda

escritura se refiere a contrato de mutuo, en la que el mismo ingeniero Villeda Hernández en el carácter mencionado se dio por recibido del doctor José Armando De Paz Ayala la suma de cinco mil colones, la cual fue suscrita en esta ciudad, a las once horas del día veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, agregada a fs. 14 y 15 de la pieza principal ; la tercera escritura, también es un contrato de mutuo, en la que el mismo ingeniero Villeda Hernández en el carácter dicho se dio por recibido del mismo doctor De Paz Ayala la cantidad de sesenta mil colones, escritura que se suscribió en esta ciudad a las diez horas y treinta minutos del día trece de diciembre de mil novecientos noventa y cinco,, que corre agregada a fs. 12 y 13 de la pieza principal ; y la última escritura se refiere también a contrato de mutuo, en la que el referido ingeniero Villeda Hernández en el carácter dicho, se dio por recibido del mismo doctor De Paz Ayala la cantidad de cinco mil colones, escritura que fue otorgada en esta ciudad, a las once horas y treinta minutos del día veinte de noviembre del mismo año, agregada a fs. 16 y 17 de la pieza principal. Todas las escrituras fueron otorgadas en los oficios del notario Edgar Arturo Flores Martínez.

Sigue expresando el recurrente, que el señor José Antonio Villeda Hernández no se ciñó a los términos del mandato, ya que otorgó la hipoteca abierta y los tres mutuos relacionados, sin estar facultado para ello ; del presente caso se desprende que para el recurrente a lo que estaba facultado el mandatario era para otorgar una hipoteca en garantía de una obligación mutuaría, para gestionar un crédito y para recibir el dinero proveniente de ese crédito, habiéndose excedido por lo tanto el mandatario al ejercer el mandato según el recurrente.

Al respecto, es importante analizar el Poder otorgado y los actos realizados por el mandatario con base en ese Poder, a fin de establecer si efectivamente hubo exceso de parte del mandatario en sus actuaciones como apoderado de su mandante señora Judith Trujillo López antes de Morales y como consecuencia ausencia de voluntad de parte de ella en los términos en que se ejecutó el mandato.

El Poder que es especial, aparece agregado del fs. 6 al 8 de la pieza principal, el cual fue otorgado por la señora Judith Trujillo López antes de Morales a favor del ingeniero José Antonio Villeda Hernández, en esta ciudad, a las once horas del día veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y cinco, en los oficios de la notario Lilian Guadrón. Dicho Poder reúne los requisitos legales y así lo sostiene en el fondo el recurrente al no objetarlo.

En el Poder se faculta al apoderado, por la mandante, para que "pueda hipotecar el inmueble urbano, de su propiedad, situado en ...", luego dice : "hipoteca que servirá para garantizar una obligación mutuaría hasta por la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL COLONES, facultandolo para gestionar el crédito y recibir la cantidad procedente de dicha negociación". Considera esta Sala que el texto es claro y refleja la intención de la otorgante del Poder, en constituir obligación hipotecaria hasta por la suma de cuatrocientos ochenta mil colones ; no existiendo limitación ni especificación alguna en cuanto a la forma de contraer la obligación. Al respecto, el Art. 1431 C. expresa : "Conocida claramente la intención de los contratantes , debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras", y en el presente caso como se dijo, la intención plasmada en el Poder fue la de constituir obligación con garantía hipotecaria hasta por la suma de dinero indicada, sin limitación alguna en la ejecución del mandato en cuanto a la contratación de la obligación hipotecaria, teniendo plena vigencia lo que dispone el Art. 1920 C. en relación con el Art. 1319 C. y

1316 No. 2 C., por tener suficientes facultades el mandatario para actuar como lo hizo, no habiéndose excedido en sus atribuciones como se pretende y produciendo por consiguiente los efectos correspondientes en la mandante.

Esta Sala advierte que en el caso de autos, el recurrente en sus alegatos en casación impugna la validez de los cuatro contratos relacionados al principio de este considerando, por ser nulos de nulidad absoluta con base en que el mandatario carecía de facultades para celebrarlos. Sobre el particular, se considera que cuando una persona celebra un acto jurídico excediéndose de los límites del mandato, ese acto no produce efecto jurídico alguno frente al mandante, salvo que el acto fuere ratificado por éste, en cuyo caso sucede lo contrario, ya que produce efectos en su patrimonio, según se puede apreciar de la lectura del Art. 1920 C. El efecto jurídico que produce en el mandatario ese tipo de actuación es el de responsabilidad ante el mandante, y la responsabilidad ante terceros se da cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes o cuando se ha obligado en su carácter personal, según lo establece el Art. 1914 C.

En todo caso y con base en lo expuesto, no puede hablarse de nulidad de los contratos y mucho menos de nulidades absolutas como se sostiene, ya que la ratificación que habla el Art. 1920 C. no sería posible al tratarse de ese tipo de nulidades, de conformidad a los Arts. 1552 y 1553 C.

Así mismo es de expresar, que al comparecer una persona en representación de otra ante notario, como sucede en el presente caso al otorgarse la hipoteca abierta y los tres mutuos constituídos con garantía en esa hipoteca, el notario tiene la obligación y así lo hizo, de cerciorarse de la legitimidad de la personería del mandatario y por lo tanto de las facultades representativas del mismo, según el Art. 35 de la Ley de Notariado; no encontrando el notario autorizante ninguna restricción al otorgarse los contratos y por ello dio fe de ser legítima y suficiente la personería con que intervino el ingeniero José Antonio Villeda Hernández, relacionando en cada contrato el testimonio de Poder con que actuó, por lo que los actos impugnados son válidos por haber sido ejecutados con base en los términos y dentro de los límites del mandato, produciendo los efectos consiguientes en la mandante.

Por otra parte, sostiene además el impetrante, que el Art. 2179 C. ha sido interpretado erróneamente por la Cámara sentenciadora, ya que considera que dicha norma legal no autoriza para que se otorgue hipoteca abierta y los tres mutuos con una persona natural como se hizo, sino con una institución de crédito o con una empresa mercantil y que por lo tanto eran nulos de nulidad absoluta.

Sobre este punto considera esta Sala, que el Art. 2179 C. es la disposición legal que sustenta la legalidad al crédito otorgado, el cual cumple con los requisitos que ahí se establecen, en cuanto a que la hipoteca debe constituirse por una cantidad determinada, aunque no se deba actualmente dice ese artículo, requiriéndose en consecuencia para que exista, la posterior constitución de una obligación principal, o sea sujeta al futuro nacimiento de la obligación principal.

La Hipoteca Abierta es un tipo de hipoteca eventual o condicional, según el autor Alvaro Pérez Vives en su libro "Garantías Civiles", que consiste en "otorgar la garantía en favor de

quien eventualmente pueda llegar a ser con posterioridad acreedor del constituyente" y que generalmente dice, es un banco o institución de crédito, lo que quiere decir, que las personas naturales no quedan excluidas.

El rango del gravamen dice el mismo autor, se "determina por la fecha de inscripción de la hipoteca y no por la del nacimiento del crédito. Y el monto de este, por los respectivos documentos, que deben responder a las previsiones de la escritura de hipoteca".

Lo expresado por dicho autor, aparece contemplado en nuestra legislación en los Arts. 2160 C. y el citado Art. 2179 C.

No existe pues la interpretación errónea que alega el impetrante, ya que además dicho artículo 2179 C. que cita no hace distinción alguno sobre a favor de quien puede constituirse hipoteca, la distinción que hace el recurrente se encuentra en el Art. 1554 del Código de Comercio que también cita, que habla precisamente a favor de quienes puede otorgarse hipotecas abiertas, mencionándose a las instituciones de crédito y empresas mercantiles, pero en el caso de estudio nos encontramos en presencia de personas naturales exclusivamente, no teniendo en consecuencia aplicación ese cuerpo de leyes.

Es de mencionar, que antes de la entrada en vigencia del Código de Comercio en el año de mil novecientos setenta y uno, era este artículo 2179 C. el que regulaba las operaciones civiles y mercantiles en lo que a hipoteca abierta se refiere, o sea la relación entre personas naturales exclusivamente o entre personas jurídicas ( instituciones de crédito y empresas mercantiles que realicen esas operaciones de crédito ) y personas naturales ; posteriormente, con la entrada en vigencia del Código de Comercio, es el Art. 1554 de ese cuerpo de leyes el que regula esas operaciones entre ese tipo de empresas y personas naturales.

No puede hablarse tampoco en este punto de nulidad alguna, porque nuestra legislación lejos de prohibir este tipo de contratos entre personas naturales, lo regula en el Art. 2179 C. ya referido ; en todo caso, los contratos de hipoteca y mutuos celebrados reúnen los requisitos legales, entre otros, el de la personería con que actuó el ingeniero José Antonio Villeda Hernández como apoderado de la señora Judith Trujillo López antes de Morales, como se dejó expuesto en párrafos anteriores.

Por lo expuesto, el vicio alegado no existe y no procede casar la sentencia por este motivo.

En consecuencia, este Tribunal considera que no se ha incurrido en ninguna de las infracciones de ley alegadas por el impetrante, por lo que no procede casar la sentencia de mérito.

**POR TANTO :**

Por las razones expuestas, disposiciones legales citadas y los Arts. 421, 422 y 428 Pr.C., en relación con el Art. 23 de la Ley de Casación, a nombre de la República de El Salvador, la Sala FALLA : a) Declárase que no ha lugar a casar la sentencia recurrida ; b) condénase al

abogado que firmó el escrito de interposición del presente recurso licenciado José Roberto López Cerón, en las costas procesales ; c) condénase a la recurrente señora Judith Trujillo López de Morales conocida por Judith Trujillo López, nominada en el juicio como Judith Trujillo López antes de Morales en los daños y perjuicios a que hubiere lugar ; d) devuélvanse los autos al Tribunal de origen, con certificación de esta sentencia, para los efectos de ley. Notifíquese. A. DE BUITRAGO – V. DE AVILES – M. E. VELASCO – PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN: V. BARBA NUÑEZ. RUBRICADAS.