



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**Frutos Civiles:** Sin el derecho de propiedad establecido a favor de la actora, de modo alguno podrían existir frutos civiles en función a un contrato de arrendamiento celebrado por ella, por lo que no existe relación jurídica subyacente de la cual pueda exigirse el pago por dicho concepto. Artículos 890 y 891 del Código Civil.

Lima, ocho de marzo de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** con los acompañados; vista la causa número mil trescientos ochenta y uno - dos mil quince, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia.

**1. ASUNTO:**

En el presente proceso, los codemandados María Emperatriz Guzmán Hidalgo y Roberto Carreño Usandivares interponen recursos de casación a folios mil ciento noventa y cuatro y mil doscientos treinta y siete, respectivamente, contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce, dictada a folios mil ciento cincuenta y siete, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, que revoca el extremo de la sentencia de primera instancia de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, obrante a folios mil seis, que declara infundada la pretensión de pago de frutos, y reformándola la declara fundada, disponiendo que los emplazados paguen los frutos civiles desde el cinco de agosto de dos mil ocho, hasta el veintinueve de enero de dos mil diez, consistente en los alquileres dejados de percibir durante diecisiete (17) meses, a razón de dos mil quinientos dólares americanos (\$ 2,500.00).

**2. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

2.1. Con fecha tres de marzo de dos mil nueve, Lily Lourdes Velarde Álvarez



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

interpone demanda sobre nulidad de acto jurídico y del documento que lo contiene, consistente en la escritura pública de compraventa de fecha veintidós de julio de dos mil ocho, respecto de la fracción número cuatro, ubicado en el inmueble urbano de la calle Ayacucho número ciento cuarenta (ahora número ciento setenta y ocho) del distrito y provincia de Cusco, vendido por María Emperatriz Guzmán Hidalgo a favor de Roberto Carreño Usandivares y Yolanda Báez Cutipa, por trescientos cuarenta mil dólares americanos (US\$. 340.000.00). Como pretensiones accesorias peticona la cancelación de la inscripción registral, el cobro de frutos civiles e indemnización por daños y perjuicios<sup>1</sup>.

Los argumentos de hecho que sustentan estas pretensiones son los siguientes:

Señala que el inmueble en litigio le perteneció a la recurrente y a sus cinco hermanos, el cual fue objeto de división por parte de la Municipalidad Provincial del Cusco mediante Resolución de Alcaldía número 40, sub dividiéndose en seis lotes. Precisa que el ocho de febrero de dos mil siete, suscribió con María Emperatriz Guzmán Hidalgo una transacción extrajudicial con el fin de dar término a los procesos judiciales que entre ambas sostenían, a consecuencia de que esta última compró las acciones y derechos que le correspondían a Miguel Ángel Velarde Álvarez (hermano de la actora) sobre el indicado bien. Menciona que en dicha transacción se pactó la venta del lote en mención a su favor, obligándose a cancelar la suma de ciento sesenta y cinco mil dólares americanos (\$ 165,000.00), mientras que la emplazada se comprometía a levantar la hipoteca que contrajo con el Banco Continental, entregar la posesión y suscribir el documento público de cancelación de pago. Manifiesta que como consecuencia de que la codemandada se negó a aceptar el precio pactado, sosteniendo que resolvió en forma parcial y unilateral la transacción, instauró una demanda de consignación en pago ante

<sup>1</sup> Ver folios 696. Se tiene por desistida a la demandante de la pretensión accesoría de indemnización por daños y perjuicios.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

el Quinto Juzgado Civil (Expediente N° 2008-0851), hecho que generó que la demandada se oponga y contradiga la consignación, lo que fue discutido en dos procesos sobre resolución de contrato de transacción, los mismos que fueron desestimados. Señala que instauró un proceso ejecutivo (Expediente N° 2008-218) donde se dispuso que se lleve adelante la suscripción de la escritura de cancelación de precio pagado y entrega de bien inmueble. Agrega que el veintidós de julio de dos mil ocho, los codemandados en forma dolosa e ilegal, celebraron un contrato de compraventa sobre el predio sub litis, no obstante que los supuestos compradores le cursaron una carta el tres de agosto de dos mil siete, reconociéndola como propietaria, y solicitándole continuar arrendando dicho bien, lo cual motivó que el trece de agosto del indicado año suscribieran un contrato de locación y conducción. Expresa en cuanto a la **pretensión de cobro de frutos**, que el ofrecimiento del pago pactado lo efectuó mediante carta notarial el treinta y uno de marzo de dos mil ocho, procediendo a consignar judicialmente la suma acordada ante la negativa de María Emperatriz Guzmán Hidalgo; por tanto, los codemandados usufructuaron de manera ilegal su propiedad desde esta última fecha, pues la actora dejó de percibir los alquileres mensuales de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00), conforme se comprometió Roberto Carreño Usandivares a través del contrato de alquiler de fecha trece de agosto de dos mil siete.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

2.2. El veintisiete de abril de dos mil nueve, Yolanda Báez Cutipa contesta la demanda argumentando que desconoce cualquier trato o contrato que haya podido tener su codemandada María Emperatriz Guzmán Hidalgo y la accionante. Precisa que ha realizado la adquisición del inmueble sub litis amparada en la fe pública registral, pues su transferente es la que ostentaba la propiedad.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO**

**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

2.3. María Emperatriz Guzmán Hidalgo contesta la demanda el ocho de mayo de dos mil nueve, precisando que en la transacción para concluir la compraventa, cada parte debía cumplir determinadas obligaciones; así, la recurrente debía levantar una hipoteca (que fue cumplida en la forma y plazo estipulado), y a su vez, la actora, debía desistirse de los procesos judiciales y cancelar la suma de ciento sesenta y cinco mil dólares americanos (US\$ 165,000.00) en la fecha improrrogable del tres de setiembre de dos mil siete. Ante el incumplimiento de la prestación a cargo de la demandante, el diez de octubre de dos mil siete, se vio en la necesidad de dar por resuelto el contrato, por causa atribuible únicamente a la actora. Que, la transferencia hecha a favor de sus codemandados no constituye acto doloso, sino únicamente el ejercicio del atributo de disposición del derecho de propiedad. Respecto a la pretensión de frutos civiles, precisa que no existe documento alguno que acredite la propiedad a favor de la actora y que el documento invocado por la misma ha dejado de tener eficacia desde el momento en que ha quedado resuelto por la carta notarial que le cursara.

2.4. Por resolución de fecha veinte de enero de dos mil diez, obrante a folios doscientos cuarenta y tres, se declara rebelde al codemandado Roberto Carreño Usandivares.

2.5. A través de la Resolución de fecha veintitrés de abril de dos mil diez, se tiene por contestada la demanda por parte de Miguel Ángel Velarde Álvarez<sup>2</sup>.

**ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE:**

2.6. Con fecha veintinueve de mayo de dos mil doce<sup>3</sup>, el Juez de la causa emitió sentencia declarando fundada la demanda sobre nulidad de acto jurídico, y fundada en parte respecto a la pretensión de cobro de frutos civiles. Apelada que fuera dicha decisión, se elevaron los actuados al Superior en

<sup>2</sup> Ver folios 297.

<sup>3</sup> Ver folios 439.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO**

**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

grado, quien expidió sentencia con fecha dieciocho de abril de dos mil trece<sup>4</sup>, declarando nulo lo actuado hasta folios trescientos cincuenta y cinco.

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

2.7. Mediante auto relevante de fecha ocho de julio de dos mil trece<sup>5</sup>, el Juez fijó como puntos controvertidos:

a) Determinar si la demandante era propietaria del inmueble signado como fracción cuatro ubicado en el inmueble ciento cuarenta de la calle Ayacucho del distrito y provincia de Cusco.

b) Establecer si la demandante ha cumplido con sus obligaciones contenidas en la transacción extrajudicial por escritura pública celebrada en fecha ocho de febrero de dos mil siete.

c) Determinar si existe causal de nulidad del acto jurídico de compra venta de fecha veintidós de julio de dos mil ocho, de la fracción número cuatro, ubicada en el inmueble número ciento cuarenta hoy número ciento setenta y ocho de la calle Ayacucho del distrito, provincia y departamento de Cusco.

d) Determinar si existe causal para la cancelación de la inscripción registral de la compra venta en el registro de propiedad inmueble Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Partida N° 11075706.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

2.8. El Juez del Juzgado Mixto de Santiago, mediante sentencia de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce<sup>6</sup> declara fundada la pretensión sobre nulidad de acto jurídico y cancelación de asiento registral, e infundada la petición de pago de frutos. Fundamenta su decisión en que los codemandados eran conscientes que el inmueble a la fecha de realizar el acto jurídico cuestionado se encontraba dentro de una secuela de acciones que

<sup>4</sup> Ver folios 663.

<sup>5</sup> Ver folios 704.

<sup>6</sup> Ver folios 1006.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO**

**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

impedían su venta, ya que la vendedora sabía de la existencia de la transacción por la cual la demandante en cumplimiento del pago de la obligación había efectuado consignación; asimismo, los compradores sabían que la actora detentaba derecho de propiedad, pues celebraron un contrato de alquiler. En cuanto al fin ilícito, si bien los demandados compradores abonaron a la fecha de la celebración del acto jurídico la suma de cien mil dólares americanos (US\$ 100,000.00), no se encuentra acreditado el cumplimiento del compromiso de pagar el saldo de doscientos cuarenta mil dólares americanos (US\$ 240,000.00) en el plazo de sesenta días; corroborado con el hecho que prevaleciendo la transacción extrajudicial, en el proceso sobre ejecución de obligación de hacer, haya prosperado la suscripción de la escritura de cancelación de precio pagado y la entrega del inmueble sub litis. Respecto a la **pretensión de pago de frutos**, precisa que si bien se pretende el pago de frutos referidos a la renta del inmueble materia de litis, para lo cual señala como fecha de inicio el treinta y uno de marzo de dos mil ocho, debido a que la demandante no cumplió con la condición pactada en la transacción extrajudicial, generó que María Emperatriz Guzmán Hidalgo ejerciera el derecho de retención sobre el predio. Asimismo, se advierte la existencia de oposición por parte de la demandada al pago por consignación, por lo que después del proceso de ejecución de transacción, se ha emitido la escritura pública de reconocimiento de pago del seis de agosto de dos mil ~~nueve~~, fecha a partir de la cual la demandante tendría derechos sobre el inmueble, en la medida que las acciones judiciales se han debido a su entera responsabilidad, de no cumplir con el pago en la fecha pactada.

**APELACIÓN DE SENTENCIA:**

2.9. Roberto Carreño Usandivares, si bien con fecha diecinueve de marzo de dos mil catorce, interpuso recurso de apelación contra la precitada sentencia,



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

a través de la resolución de fecha seis de octubre de dos mil catorce, se aprobó el desistimiento del acto procesal<sup>7</sup>.

2.10. Lily Lourdes Velarde Álvarez mediante escrito de fecha diez de julio de dos mil catorce<sup>8</sup>, se adhiere al recurso de apelación interpuesto por Roberto Carreño Usandivares.

**SENTENCIA DE VISTA:**

2.11. La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco expide la sentencia de vista de fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce<sup>9</sup>, que revoca el extremo de la sentencia de primera instancia que declara infundada la pretensión sobre pago de frutos civiles, y reformándola, la declara fundada, disponiendo que los emplazados paguen los frutos civiles desde el cinco de agosto de dos mil ocho, hasta el veintinueve de enero de dos mil diez, consistente en los alquileres dejados de percibir durante diecisiete (17) meses, a razón de dos mil quinientos dólares americanos (\$ 2,500.00). La Sala Superior precisa que se encuentra probado que los demandados se pusieron de acuerdo en la compraventa del predio sub litis a fin de perjudicar a la actora, consecuentemente, este perjuicio se extendió a la no entrega del bien pese a la consignación judicial realizada, por lo que los codemandados están obligados a pagar los frutos civiles consistentes en los alquileres mensuales desde el cinco de agosto de dos mil ocho - fecha en que es admitida judicialmente la consignación en pago - hasta el día del desalojo judicial, esto es, el veintinueve de enero de dos mil diez, vale decir, el alquiler mensual por diecisiete meses a razón de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00), conforme se comprometió el demandado Roberto Carreño Usandivares mediante el contrato de alquiler de fecha trece de agosto de dos mil siete.

<sup>7</sup> Ver folios 1136.

<sup>8</sup> Ver folios 1064.

<sup>9</sup> Ver folios 1157.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, María Emperatriz Guzmán Hidalgo y Roberto Carreño Usandivares interponen recurso de casación a folios mil ciento noventa y cuatro y mil doscientos treinta y siete, respectivamente.

Respecto al recurso de casación de Roberto Carreño Usandivares, esta Suprema Sala por resolución de fecha dieciséis de setiembre de dos mil quince, obrante a folios noventa y cinco del cuaderno de casación, lo ha declarado procedente por las causales que a continuación se detallan:

**a) Infracción normativa del segundo párrafo de los artículos VII, IX del Título Preliminar y 367 del Código Procesal Civil, y del artículo 139 numerales 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado.** Refiere que la demandante al adherirse al recurso de apelación del recurrente, no acompañó el arancel judicial correspondiente, siendo que se le concede un plazo de tres días para que adjunte dicha tasa, lo que resulta ilegal, y de plano transgrede la norma procesal antes anotada, vulnerando con ello las normas del debido proceso, generándose en consecuencia un vicio de nulidad insalvable.

Asimismo, indica que al expedirse el auto de fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio, contenido en la resolución número cincuenta y tres, no se estableció como uno de los puntos controvertidos si procede o no el pago de frutos civiles; por lo que se ha recortado el derecho de defensa y se ha vulnerado las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

**b) Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil.** Refiere que la Sala Superior no ha valorado todos los medios probatorios admitidos, los que desvirtúan que los demandados hayan tenido la voluntad de perjudicar a la demandante.

**c) Infracción normativa del artículo 122 del Código Procesal Civil.** Señala que la sentencia de vista ha inobservado este dispositivo legal, por tanto se ha transgredido las normas del debido proceso, y en tal sentido, es nula la sentencia de vista ya que no ha señalado los fundamentos de derecho con la





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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO**

**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

cita de la norma o normas aplicables en cada punto, y solamente se han remitido a realizar una motivación aparente de los hechos, recortándose con ello, además, su derecho de defensa.

d) **Infracción normativa del artículo 1321 del Código Civil.** Indica que la Sala Superior en forma reiterativa se pronuncia respecto de la intención de perjudicar a la actora, en ese entendido se puede colegir que todo el sentido de la fundamentación de la sentencia de vista no está dirigida a sustentar el pago de frutos civiles sino más bien a sustentar el pago de una indemnización por daños y perjuicios, que inicialmente fue invocada como pretensión accesoria originaria por la actora y posteriormente se desistió de dicha petición. En consecuencia, en el caso de autos, se quiere aplicar el derecho a frutos civiles regulados en el artículo 891 del Código Civil cuando en realidad la Sala Superior ha sustentado la sentencia en un supuesto de indemnización por daños y perjuicios. Por otro lado, señala que el recurrente y Yolanda Báez Cutipa pasaron a ser propietarios del inmueble, por tanto dejaron de tener la condición de inquilinos. Refiere que la Sala Superior ha excedido sus facultades en perjuicio del recurrente y de las demandadas, ya que no ha considerado la pretensión de la actora, que de acuerdo a su propio petitorio reclamaba el pago de frutos civiles únicamente de once meses, contados del treinta de marzo de dos mil ocho hasta la fecha de la interposición de la demanda, tres de marzo de dos mil nueve; sin embargo, los Jueces Superiores consideran que se deben pagar frutos civiles de diecisiete meses, lo cual no ha sido solicitado por la actora.

Respecto al recurso de casación de María Emperatriz Guzmán Hidalgo, esta Suprema Sala por resolución de fecha dieciséis de setiembre de dos mil quince, obrante a folios cien del cuaderno de casación, lo ha declarado procedente por las causales que a continuación se describen:

a) **Inaplicación de los artículos 890 y 891 del Código Civil.** Manifiesta que no se ha determinado qué provechos renovables generaba el inmueble ubicado en la calle Ayacucho N° 140 (hoy 178) de Cusco, en tanto, el



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO**

**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

inmueble no generaba fruto alguno. Alega que para que proceda una demanda de pago de frutos tiene que demostrarse que ha existido un bien que ha producido provechos renovables, que éstos derivan de una relación jurídica, y que el demandante tiene derechos a ellos. Arguye, que en la fecha en que se indica se habría generado la obligación de pagar frutos (cinco de agosto de dos mil ocho - fecha que es admitida judicialmente la consignación en pago), ya no existía renta mensual. Añade que con fecha veintidós de julio de dos mil ocho, la señora Guzmán Hidalgo vendió el inmueble al codemandado Roberto Carreño Usandivares, por lo que desde la celebración de dicho acto jurídico el señor Carreño Usandivares cambió su status posesorio, habiéndose concluido el contrato de arrendamiento del trece de agosto de dos mil siete, dejando la recurrente de percibir renta.

**b) Inaplicación del artículo 1138 inciso 3 del Código Civil.** Refiere que de haber existido el derecho al pago de frutos, éstos se habrían perdido por culpa de la acreedora. Indica que la razón por la cual la señora Guzmán Hidalgo transfirió el inmueble al señor Carreño Usandivares y se dejó de pagar la renta, fue exclusivamente por la demora en que incurrió la señora Velarde Álvarez en el pago que le correspondía realizar.

**c) Inaplicación del artículo II del Título Preliminar del Código Civil.** Refiere que se pretende la afectación patrimonial de quien actuó con buena fe, ante el probado incumplimiento de la demandante. Asimismo, sostiene que no se tiene presente que la actora se desistió de la pretensión de indemnización.

**3. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, es verificar si la resolución recurrida ha infringido las normas contenidas en el numeral tres de la presente resolución; y en tal sentido, se deberá determinar si los codemandados se encuentran obligados al pago de frutos civiles conforme a la pretensión de la demanda.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

4.1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad<sup>10</sup> y Casación número 615-2008/Arequipa<sup>11</sup>; por tanto, esta Sala Suprema, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

4.2. Antes de ingresar a analizar las causales de los recursos de casación propuestos, se debe proceder a agruparlas y a precisar las que mayor relevancia tienen con la problemática jurídica suscitada en el presente caso; por lo que, en orden a las **disposiciones de naturaleza procesal** se tienen las siguientes: artículos 139 numerales 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado, VII (segundo párrafo), IX del Título Preliminar, 122, 197 y 367 del Código Procesal Civil; y las de **orden material** tratan de los artículos II del Título Preliminar, 890, 891, 1138 inciso 3 y 1321 del Código Civil.

4.3. Debe señalarse que en la sentencia de vista solo se resuelve revocar la apelada en cuanto declara infundada la pretensión sobre pago de frutos civiles, y reformándola la declara fundada. En tal sentido, se deberá determinar si los codemandados se encuentran obligados al pago por dicho concepto conforme a la pretensión de la demanda.

4.4. Ahora bien, se aprecia que el casante cuestiona el hecho que no se estableció como punto controvertido si procede o no el pago de frutos civiles a favor de la actora, sin advertir que al ser objeto de pretensión, los juzgadores

<sup>10</sup> DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>11</sup> DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

han emitido pronunciamiento respecto a tal pedido, consecuentemente, en este caso, el hecho que no se haya establecido como uno de los puntos controvertidos no resulta trascendente, más aún si fue susceptible de subsanación en el decurso del proceso y, dado que no se cuestionó tal situación, vale decir, no se impugnó en una primera oportunidad, se configuró la convalidación tácita del acto procesal, previsto en el tercer párrafo del artículo 172 del Código Procesal Civil<sup>12</sup>.

4.5 A su vez, resulta inconsistente el agravio referido al artículo 367 del Código Procesal Civil<sup>13</sup>, teniendo en cuenta que dicho argumento fue objeto de pronunciamiento por parte del Superior<sup>14</sup> cuando declara improcedente el recurso de reposición y nulidad formulado por el casante, al expresar que la acotada norma establece en forma nítida y clara que si existen defectos en el recibo de tasa judicial se concede un plazo para subsanar dicha omisión, como en efecto se procede a requerir y que motiva la subsanación del mismo.

4.6. Sobre el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordado con los artículos 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 121 y 122 del Código Procesal Civil, debe señalarse que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales importa que toda resolución judicial debe estar debidamente motivada, esto es, debe contener las razones que justifican la decisión dictada, las que deben estar apoyadas en el derecho aplicable y en los hechos debidamente comprobados. Entonces, para determinar si la resolución impugnada contiene una debida motivación, debe observarse que la justificación del juzgador sea consecuencia de la aplicación

<sup>12</sup> **Art. 172.- Principios de convalidación, subsanación o integración**

“(…) Existe convalidación tácita cuando el facultado para plantear la nulidad no formula su pedido en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo”.

<sup>13</sup> **Artículo 367.- Admisibilidad e improcedencia**

“(…) La apelación o adhesión que no acompañen el recibo de la tasa, se interpongan fuera del plazo, que no tengan fundamento o no precisen el agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso.

Para los fines a que se refiere el Artículo 357, se ordenará que el recurrente subsane en un plazo no mayor de cinco días, la omisión o defecto que se pudiera advertir en el recibo de pago de la tasa respectiva (…).”

<sup>14</sup> Ver folios 1092.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

racional de la ley, esto es, que se sustente en el derecho aplicable acorde con el objeto del proceso.

4.7. La Sala Superior precisa que se encuentra probado que los demandados se pusieron de acuerdo en la compraventa del predio sub litis a fin de perjudicar a la actora, por lo que este perjuicio se extendió a la no entrega del bien pese a la consignación judicial realizada, por lo que los codemandados están obligados a pagar los frutos civiles consistentes en los alquileres mensuales desde la fecha en que es admitida judicialmente la consignación en pago, hasta el veintinueve de enero de dos mil diez, día del desalojo judicial, vale decir, el alquiler mensual por diecisiete meses a razón de dos mil quinientos dólares americanos (US\$ 2,500.00), conforme se comprometió el demandado Roberto Carreño Usandivares mediante el contrato de alquiler de fecha trece de agosto de dos mil siete.

4.8. **Con relación a los artículos 890 y 891 el Código Civil, referidos a la definición y clases de frutos.** Dichas normas, en concreto, precisan que son frutos los que produce un bien sin que haya alteración ni disminución alguna de su sustancia, los que se clasifican de la siguiente manera: *“Los frutos son naturales, industriales o civiles. Son frutos naturales los que provienen del bien, sin intervención humana. Son frutos industriales los que producen el bien, por la intervención humana. Son frutos civiles los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica”.*

4.9. En tal contexto, de los hechos probados y que sirvieron de insumo fáctico a la Sala Superior para estimar la demanda en cuanto al referido supuesto jurídico, no se aprecia de forma suficiente y solvente, la concurrencia de los presupuestos facticos de la norma jurídica en mención.

4.10. En primer lugar, porque si bien es cierto a través del contrato de locación y conducción de fecha trece de agosto de dos mil siete, Lily Lourdes Velarde Álvarez acordó arrendar el predio sub litis a favor del codemandado Roberto Carreño Usandivares a partir del día tres de setiembre de dos mil siete, obligándose este último a pagar la merced conductiva de dos mil



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO**

**Nulidad de Acto Jurídico y otro**

quinientos dólares americanos, ello, estaba sujeto a que se constituya la propiedad a su favor, conforme a lo también estipulado en la cláusula segunda del mencionado contrato, lo cual no ocurrió por su exclusiva responsabilidad.

4.11. Entonces, sin el derecho establecido a favor de la actora, de modo alguno podrían existir frutos civiles en función al acotado contrato de locación y conducción, por lo que no existe relación jurídica subyacente de la cual pueda exigirse el pago por dicho concepto.

4.12. Por lo demás, se debe precisar que las acciones judiciales instauradas entre las partes a fin de recuperar o defender la propiedad del acotado bien, sea en el ejercicio legítimo de un derecho o en el cumplimiento de un deber, se debieron únicamente al incumplimiento de la actora, de no honrar el pago por la venta del referido predio en la fecha y forma pactada en la transacción extrajudicial de fecha ocho de febrero de dos mil siete, suscrita entre esta última y María Emperatriz Guzmán Hidalgo, toda vez que en la referida transacción no se pactó prórroga alguna para la cancelación. En consecuencia, no puede obligársele a la codemandada en mención, en dichas circunstancias, a una restitución beneficiosa de los frutos que pudo generar el bien, para quien como la actora procedió con negligencia, creando dichas situaciones

4.13. Al haberse estimado la infracción normativa de los artículos 890 y 891 del Código Civil, para este caso, es viable que esta Sala Suprema emita un pronunciamiento de fondo, resultando infructuoso hacer una análisis sobre el resto de las causales materiales propuestas.

4.14. Por tales motivos, corresponde amparar el recurso de casación y proceder conforme a lo preceptuado en el artículo 396 del Código Procesal Civil, declarándose nula la resolución de vista, y actuando en sede de instancia debe confirmarse la resolución apelada por los fundamentos expresados en la parte considerativa de la presente resolución.



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

**CASACIÓN N° 1381-2015  
CUSCO  
Nulidad de Acto Jurídico y otro**

**5. DECISIÓN:**

Por estas consideraciones, y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por los codemandados María Emperatriz Guzmán Hidalgo y Roberto Carreño Usandivares; **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce; y, actuando en Sede Instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia de fecha veinticuatro de enero de dos mil catorce, que declara **INFUNDADA** la pretensión de pago de frutos civiles. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Lily Lourdes Velarde Álvarez contra María Emperatriz Guzmán Hidalgo y otros, sobre nulidad de acto jurídico y otros; y, los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Tello Gilardi**.

**SS.**

**TELLO GILARDI  
DEL CARPIO RODRÍGUEZ  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS  
DE LA BARRA BARRERA**

Mga/Lrr.

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**  
  
**DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA**  
**SECRETARIO**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CORTE SUPREMA**

**27 JUN. 2016**