

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

**CASACIÓN 3112-2009**  
**LA LIBERTAD**  
**PAGO DE FRUTOS**

Lima, veintiséis de mayo  
del año dos mil diez.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE**

**SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número tres mil ciento doce-dos mil nueve, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata en el presente caso de dos recursos de casación, el primero interpuesto a fojas novecientos cuarenta y seis por los demandados Juan Enrique Casalino Yupanqui y Rosa Fara Izu de Casalino; y el segundo planteado a fojas novecientos sesenta y cinco por la demandante Carol Natalia Palacios Bringas, representada por Genaro Amaro Palacios Rivas; ambos contra la sentencia de vista de fojas novecientos treinta, su fecha veinticuatro de diciembre del año dos mil ocho que revocando la apelada de fojas ochocientos treinta y nueve, su fecha once de agosto del año dos mil ocho, la reforma declarando fundada en parte la demanda de fojas dieciséis a veintidós sobre Pago de Frutos durante el periodo comprendido desde el once de marzo del dos mil tres hasta un día antes de la notificación a los demandantes con la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria e infundada en cuanto al pago de frutos desde el día siguiente de la notificación a los demandados con la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; en los seguidos por Carol Natalia Palacios Bringas contra Juan Enrique Casalino Yupanqui y otros sobre Pago de Frutos. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** La Corte Suprema mediante resoluciones ambas de fecha veintisiete de octubre del año dos mil nueve obrante a fojas treinta y nueve, y cuarenta y uno del cuadernillo de casación, ha estimado procedentes los dos recursos conforme a las causales y agravios que se detallan a continuación: **RECURSO DE CASACIÓN DE JUAN ENRIQUE CASALINO YUPANQUI Y ROSA FARA IZU DE CASALINO;** Invoca las causales de inaplicación de una norma de derecho material y aplicación indebida de otra norma de derecho material; expresando como fundamentos: **i) que los juzgadores han inaplicado los artículos 906, 908 y 911 del Código Civil** toda vez que la primera norma es aplicable para resolver el presente proceso pues su posesión de buena fe está acreditada en autos, por cuanto estuvieron en manifiesto error de hecho y de derecho que les correspondía ocupar el inmueble *sub-litis* por considerar a éste de propiedad de su hija, la codemandada Itala

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

**CASACIÓN 3112-2009**  
**LA LIBERTAD**  
**PAGO DE FRUTOS**

Cecilia Casalino Izu cuyo título de propiedad es anterior al que ostenta la parte actora; que el artículo 908 del Código Civil les favorece para todo el período de ocupación y no tan sólo hasta el día anterior que se les notificó la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria como equivocadamente se señala en la impugnada; que tratándose de un inmueble destinado a casa habitación y conforme al artículo 891 del Código Civil los frutos correspondientes son los civiles, constituida por la probable renta, empero no les corresponde restituir tal concepto por ocupar el bien *sub-litis* de buena fe; que también es aplicable el artículo 911 del Código Civil porque tienen la calidad de ocupantes precarios respecto del bien *sub-judice* durante todo el período desde la inscripción de la adjudicación a favor de la accionante, tal como se estableció en la sentencia recaída en el proceso de Desalojo; que por tal motivo no les corresponde pagar los frutos como se ordena en la recurrida; y, ii) **que se ha aplicado indebidamente el artículo 910 del Código Civil** al calificarse a los recurrentes como poseedores ilegítimos de mala fe desde la inscripción hasta la notificación de la referida demanda de Desalojo; que la posesión de buena fe se convierte en posesión de mala fe cuando el poseedor toma conocimiento de la ilegitimidad de su posesión conforme al artículo 907 del Código Civil, siendo que en el caso de autos asumieron que su posesión era legítima y de buena fe porque su referida hija codemandada era la propietaria del bien *sub-litis*; que resulta inaceptable que el precario se vea forzado a reintegrar los frutos percibidos o que debió percibir mientras estuvo en posesión del bien como si fuese un poseedor ilegítimo de mala fe, pues el precario pese a ser un poseedor sin título es un poseedor legítimo lo cual ha sido destacada en la Casación número tres mil cuarenta y siete del año mil novecientos noventa y ocho en la que se ha diferenciado la posesión ilegítima y la posesión precaria; que en el caso de autos su condición de precarios fue declarada en la sentencia recaída en el proceso de desalojo seguido por la misma accionante por cuya razón no les corresponde abonar los frutos reclamados en la demanda; **II) RECURSO DE CASACION DE GENARO AMARO PALACIOS RIVAS.** Se apoya en las causales de inaplicación de una norma de derecho material y contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso; expresando como fundamentos: **i) que se han inaplicado los artículos 907 y 949 del Código Civil**, toda vez que la primera norma es aplicable para resolver el proceso pues en el presente caso los

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

**CASACIÓN 3112-2009**  
**LA LIBERTAD**  
**PAGO DE FRUTOS**

demandados al ser citados con la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria y al declararse fundada la misma, han dejado de ser poseedores de buena fe conforme a la citada norma y por lo tanto, están obligados a entregar los frutos percibidos o a pagar su valor estimado al tiempo que percibieron; que existen pruebas adicionales que determinan la mala fe de los demandados pues conocían su posesión ilegal en virtud del principio de publicidad registral desde antes de la fecha de adjudicación del bien *sub-litis*; que el artículo 949 del Código Civil también es aplicable puesto que con fecha ocho de mayo del año dos mil uno su parte se adjudicó el bien *sub-litis* lo cual fue de conocimiento de los demandados y se inscribió su derecho el once de marzo del año dos mil tres en razón que la codemandada Rosa Fara Izu interpuso demanda de Tercería, toda vez que la inscripción registral no es constitutiva de derechos no siendo exigible la inscripción para que la transferencia y adquisición de derechos quede perfeccionada; **ii) Contravención de una norma de derecho procesal**: que la impugnada infringe el principio de motivación de las resoluciones judiciales pues no explica cómo se determinará el pago de los frutos reclamados en la demanda, esto es, conforme al petitorio de la demanda o el dictamen pericial obrante en autos, transgrediéndose lo previsto en el artículo 122, inciso 3 del Código Procesal Civil; que asimismo, la recurrida no precisa la norma jurídica que determina el pago de los frutos desde la inscripción de la adjudicación a favor de la demandante hasta antes de la notificación con la demanda del proceso de Desalojo, pues la actora adquirió el bien mediante adjudicación de fecha ocho de mayo del año dos mil uno efectuada en el proceso de Obligación de Dar Suma de Dinero, lo cual era de conocimiento pleno de los demandados, por ello es desde la adjudicación del bien que ostenta derecho de propiedad y no desde la inscripción del citado acto; que por dicha razón los demandados no son poseedores ilegítimos desde dicha data; **CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, existiendo en los recursos interpuestos denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida; **SEGUNDO:** Que, en ese sentido, es el recurso de casación interpuesto por la demandante Carol Natalia Palacios Bringas,

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

*CASACIÓN 3112-2009*  
*LA LIBERTAD*  
*PAGO DE FRUTOS*

representada por Genaro Amaro Palacios Rivas, el que invoca la causal de contravención de normas que garantizan el derecho a un debido proceso, denunciando que la sentencia de vista viola el principio de motivación escritas de las resoluciones judiciales dado que por un lado no explica cómo se determinará el pago de los frutos reclamados; y por otro lado no indica la norma jurídica que determina el pago de los frutos desde la inscripción de la adjudicación a favor de la actora; **TERCERO:** Que, uno de los principios pilares del debido proceso es el principio de motivación escrita de las resoluciones judiciales el cual tiene como finalidad principal el de permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida; **CUARTO:** Que, esta motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados tal como lo establecen los artículos IX del Título Preliminar, 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; y dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a la que ésta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía de normas y de congruencia; por tanto este principio de motivación garantiza a los justiciables, por un lado, que las resoluciones jurisdiccionales no adolecerán de falta de motivación o defectuosa motivación, esta última en sus variantes de motivación aparente, motivación insuficiente y motivación defectuosa propiamente dicha; y por otro, que se emitirá pronunciamiento sobre todos los puntos materia de controversia; de modo tal que de presentarse estos supuestos, se estará violando el referido principio y dando lugar a la nulidad de tal resolución; **QUINTO:** Que, en relación a la denuncia sobre falta de fundamentación acerca de cómo se determinará el pago de los frutos reclamados corresponde señalar que de acuerdo al escrito de demanda de fojas dieciséis Carol Natalia Palacios Bringas, representada por Genaro Amaro Palacios Rivas, interpone demanda de Pago de Frutos contra los cónyuges Juan Enrique Casalino Yupanqui y Rosa Fara Izu de Casalino así como contra la hija de éstos Itala Cecilia Casalino Izu, peticionando el pago de la suma de veintidós mil cuatrocientos dólares americanos (\$22,400.00) más los montos que se devenguen hasta el momento que se desocupe del inmueble sito en la calle

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

**CASACIÓN 3112-2009**  
**LA LIBERTAD**  
**PAGO DE FRUTOS**

Franz Shubert número ochocientos setentiuno- ochocientos setenta y cinco de la Urbanización Primavera -Trujillo, por concepto de frutos que la actora afirma no ha percibido respecto del inmueble desde el ocho de mayo del año dos mil uno, fecha en que se le adjudica el inmueble *sub-judice* por resolución judicial y que hasta la fecha ya han transcurrido treinta y dos meses; que asimismo, en relación al monto reclamado por frutos, la actora precisa, que: *“De haber desocupado el inmueble antes mencionado, mi poderdante estaba en capacidad de alquilarlo con una renta mensual de setecientos dólares americanos ( US\$ 700.00), en atención que es un inmueble de dos plantas, por lo tanto esa suma debió ser percibida por mi poderdante, lo cual resulta la suma de veintidós mil cuatrocientos dólares americanos (US\$ 22,400.00.) en consecuencia, nos encontramos en el supuesto contenido en el artículo bajo comentario (artículo 910 del Código Civil); **SEXTO:** Que, expuesto así la demanda, durante el desarrollo del proceso se ha practicado un Informe Pericial obrante a fojas doscientos nueve, el cual concluye que la renta mensual por el inmueble asciende a la suma de cinco mil cuatrocientos sesenta y cinco nuevos soles con treinta céntimos (S/ 5,465.30) y que la renta anual alcanza la suma de cincuenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres nuevos soles (S/.54,653.00) explicando que la “renta anual será equivalente a diez meses, por tratarse de un bien inmueble al que se le deduce dos meses por las pérdidas posibles por desocupación o malos pagos, gravámenes, gastos de limpieza, mantenimiento y conservación”; el mismo que es observado tanto por la parte demandada como por la parte actora; **SETIMO:** Que, el A-quo en su sentencia declara Infundadas las observaciones bajo el argumento de que éstas constituyen simples apreciaciones subjetivas respecto del dictamen pericial sin mayor aporte de los elementos técnicos que desdigan lo ilustrado por el perito; empero, el juzgador no se sustenta en él para emitir pronunciamiento sobre el fondo de la pretensión dado que su decisión es desestimar la demanda; **OCTAVO:** Que, apelada la sentencia por la parte actora, la Sala Revisora la revoca y declara Fundada en parte la demanda de Pago de Frutos indicando taxativamente en la parte resolutive de su sentencia: *“REFORMÁNDOLA declararon FUNDADA EN PARTE la demanda de pago de frutos de folios dieciséis a veintidós, interpuesta por GENARO AMARO PALACIOS RIVAS en representación de CAROL NATALIA PALACIOS BRINGAS contra JUAN ENRIQUE CASALINO YUPANQUI, ROSA**

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

**CASACIÓN 3112-2009**  
**LA LIBERTAD**  
**PAGO DE FRUTOS**

*FARA IZO DE CASALINO e ITALA CECILIA CASALINO IZU, con intervención litisconsorcial necesaria activa de JOSÉ ADOLFO ROJAS ÁLVAREZ, sucedido procesalmente por Manuel Ramón Gavidía Mauricci, durante el período comprendido desde el once de marzo del año dos mil tres hasta un día antes de la notificación con la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria a los demandantes; e INFUNDADA la citada demanda de pago de frutos desde el día siguiente de la notificación de la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria a los demandados, sin costas ni costos del proceso; y los devolvieron. Ponencia de la Señora Vocal Superior Provisional Dra. Wilda Cárdenas Falcón”; **NOVENO**: Que, tal como se puede apreciar, el Superior Colegiado ampara en parte la demanda y fija el período por el que se debe pagar los frutos pero en ninguno de sus extremos contiene expresamente el mandato de pago y tampoco establece monto alguno por dicho concepto; defecto que se agrava aún más desde que se advierte que en la parte considerativa de la sentencia tampoco existe la más mínima referencia a la forma de cómo se realizará el cálculo de los frutos por el período amparado y mucho menos se expresa alguna valoración sobre el contenido del Informe Pericial y sus efectos para la determinación del referido quantum; resultando evidente que se viola el principio de motivación escrita de las resoluciones judiciales en la modalidad de falta de motivación; lo que es suficiente para casar la sentencia de vista, tornándose sin objeto emitir pronunciamiento sobre el otro agravio dentro de la causal de contravención así como respecto de las causales sustantivas invocadas tanto en el recurso de casación interpuesto por Genaro Amaro Palacios Rivas como el planteado por los demandados Juan Enrique Casalino Yupanqui y otra; debiendo precisar esta Sala de Casación que el efecto *nulificante* de la sentencia recurrida comporta una nueva emisión de sentencia en todo los extremos que comprende el recurso de apelación que la motivó y no un tácita conformidad respecto de lo criterios jurídico sustantivos expuestos en la sentencia que se anula; **DÉCIMO**: Que, en tal virtud, hay lugar a casar la sentencia de vista a fin de que de conformidad con el artículo 396 inciso 2 numeral 2.1 del Código Procesal Civil, en su texto original dada la temporalidad de la norma, la Sala Civil de su procedencia dicte nueva sentencia con arreglo a ley. Estando a las consideraciones que preceden: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Genaro Amaro Palacios Rivas; en consecuencia **NULA** la*

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

*CASACIÓN 3112-2009*  
*LA LIBERTAD*  
*PAGO DE FRUTOS*

sentencia de vista de fojas novecientos treinta su fecha veinticuatro de diciembre del año dos mil ocho; **ORDENARON** que la Sala Civil de su procedencia dicte nueva resolución con arreglo a ley; asimismo, declararon **SIN OBJETO** emitir pronunciamiento sobre el recurso de casación interpuesto por Juan Enrique Casalino Yupanqui y Rosa Fara Izu de Casalino; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; y los devolvieron; en los seguidos por Genaro Amaro Palacios Rivas contra Itala Cecilia Casalino Izu y otros sobre Pago de Frutos. Ponente Señor Palomino García, Juez Supremo.-

**SS.**

**TICONA POSTIGO**

**PALOMINO GARCÍA**

**MIRANDA MOLINA**

**SALAS VILLALOBOS**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

jgi