

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

El principio de congruencia importa la correspondencia entre lo pretendido y lo juzgado. Eso significa que la resolución que emite la autoridad acerca del litigio debe guardar estricta conformidad con lo pretendido por las partes.

Art. VII Título Preliminar C.P.C.

Lima, dos de agosto de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil ochocientos cincuenta y ocho - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Edgar Mar Monteagudo** (página quinientos cuarenta y seis), contra la sentencia de vista de fecha tres de julio de dos mil diecisiete (página quinientos tres), que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos doce), que declaró fundada la demanda sobre entrega de bien inmueble; infundada respecto a la indemnización por daños y perjuicios; y revoca el extremo que declaró infundada la pretensión de cobro de frutos, y, reformándola, la declara fundada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Por escrito de fecha tres de enero de dos mil trece (página treinta y uno), Isabel Segundo Torres interpone demanda contra Edgar Mar Monteagudo; teniendo como pretensión principal que el demandado le entregue el bien denominado lote U-1-14B, ubicado en la Urbanización de Ttio del distrito de Wanchac, provincia y departamento de Cusco; le pague los frutos del referido inmueble, así como cincuenta mil soles (S/ 50,000.00) por concepto de indemnización por daños y perjuicios.

Argumenta la demanda señalando que:

- Mediante escritura pública de fecha veintiocho de febrero de dos mil tres, el demandado le vendió el inmueble ubicado en el Lote U – 1-14B, de la Urbanización de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, con una extensión de 47.30 metros cuadrados; siendo que ha cumplido con pagar el precio del inmueble, conforme se aprecia del testimonio del citado instrumento público.
- Que el demandado no ha hecho entrega del bien inmueble materia de compraventa.
- El demandado como vendedor ha cumplido con perfeccionar la transferencia de propiedad del bien inmueble materia de litigio; sin embargo, no ha cumplido con la entrega del inmueble referido, por lo que solicita la intervención judicial para hacer uso de su derecho de propiedad.
- El incumplimiento del demandado respecto a su obligación de hacerle entrega del bien, le ha ocasionado un daño consistente en la falta de percepción de los frutos, el cual debe ser considerado como lucro

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

cesante; siendo que el demandado debe pagar los frutos dejados de percibir, el mismo que debe ser determinado por los peritos que se nombren en el proceso, tomando en cuenta el monto de alquileres que existe en la zona, que oscila entre quinientos a setecientos soles. Agrega que el pago de los frutos que pretende cobrar proviene de los frutos naturales.

- El no hacerle entrega de su propiedad también le ha generado un daño irreparable, por cuanto se le ha privado de disfrutar de su bien y obtener ganancias.

2. Contestación de la demanda

Por escrito de fecha treinta de enero de dos mil trece (página setenta y seis), el demandado **Edgar Mar Monteagudo**, contesta la demanda negándola en todos sus extremos, señalando que:

- Con la demandante ha tenido una relación amorosa desde el año 1988, habiendo procreado a su hijo llamado Gonzalo Mar Segundo; su parte, confiando en la buena voluntad de su conviviente, puso a su nombre el bien a fin de que pueda obtener un préstamo y construir el terreno, cosa que no sucedió puesto que ella tenía otra pareja.
- No procede la entrega del bien, dado que en la cláusula novena de la escritura pública que presenta la demandante se advierte claramente que él tiene derecho de habitación en el mismo bien, cláusula que la demandante ha querido anular.
- Que tampoco procede la entrega de ningún bien inmueble por estar claramente demostrado la existencia del contradocumento de fecha veintitrés de febrero de dos mil tres y por encontrarse en proceso el Expediente N° 00485-2012, contradocumento donde el demandado se

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

comprometió a transferir mediante contrato de compraventa a la hoy demandante el bien inmueble materia de litigio para su construcción hasta cuatro pisos durante el año 2003 y que a su vez ella se comprometió a entregar dicho inmueble a su hijo Gonzalo Mar Segundo, cuando el cumpliera la mayoría de edad, además de devolverle la camioneta rural, compromisos que la demandante no ha cumplido.

- La demandante ha iniciado en su contra dos procesos de desalojo por ocupación precaria, a sabiendas que no tiene esa condición de acuerdo a lo señalado en el testimonio de compraventa que firmó con la demandante.

3. Fijación de puntos controvertidos

Por resolución número seis de fecha uno de agosto de dos mil trece (página ciento once), se fijaron como puntos controvertidos:

- Establecer si el demandado tiene la obligación de entregar el bien inmueble lote U-1-14B de la Urb. Ttio-Wanchaq-Cusco a la demandante Isabel Segundo Torres.
- Establecer si como consecuencia del incumplimiento de la entrega del bien inmueble procede el cobro de frutos respectivos.
- Establecer si como consecuencia del incumplimiento de la entrega del bien inmueble antes mencionado, procede la indemnización de daños y perjuicios a favor de la demandante Isabel Segundo Torres y en su caso fijar el monto.

4. Sentencia de primera instancia

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante resolución de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis (página cuatrocientos doce)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

declaró: (i) fundada la demanda sobre entrega de bien inmueble, en consecuencia, se ordena al demandado cumpla con entregar el inmueble; y, (ii) infundada la demanda en cuanto al cobro de frutos e indemnización de daños y perjuicios.

El Juez fundamenta la demanda en:

- El documento Transacción Extrajudicial presentado por la demandante en segunda instancia (página trescientos dieciocho), es el que da origen a la obligación entre las partes; por cuanto la compraventa del inmueble ubicado en el lote U-1-14B de la Urbanización de Ttio del distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, se da a raíz de una deuda alimentaria del demandado en favor de su menor hijo Gonzalo Mar Segundo, representado por su madre (hoy demandante).
- En cumplimiento de lo acordado en la Transacción Extrajudicial, las partes suscribieron el Testimonio de Escritura Pública de compraventa del bien inmueble materia de litigio, el veintiocho de febrero del dos mil tres (páginas nueve a catorce); señalando en la cláusula segunda que se dispone la transferencia a perpetuidad del indicado bien a favor de la compradora y en la cláusula novena se señala el derecho de habitación en el que se hace mención a lo siguiente: *“Ambas partes declaran que el vendedor tendrá derecho de habitación para lo cual se le adjudica un cuarto aparente para morada en la edificación que allí se construya la cual habitara gratuitamente hasta el fin de sus días demostrando buena conducta, a su vez la compradora acepta el término.”*
- Las partes suscribieron un contradocumento (páginas ciento veintinueve al ciento treinta), documento que la actora no ha negado; este documento ratifica el acto de compraventa, y aclara los términos

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

contractuales de la Escritura Pública de Compra Venta, cuando señala: *“se aclara y declara que la construcción debe realizarse dentro del presente año 2003, debiendo ser dicho bien inmueble transferido a perpetuidad a nuestro menor hijo Gonzalo Mar Segundo a su mayoría de edad con todos los derechos que le corresponden en forma única exclusiva y total”*.

- Lo anteriormente detallado permite concluir que existe la obligación del demandado de entregar el inmueble a la demandante, lo cual no se ha cumplido hasta la fecha. Existe la obligación de la demandante de que una vez tome posesión del referido inmueble, construya con su propio peculio una edificación de cuatro pisos y existe el derecho de habitación del demandado, para lo cual la demandante debe adjudicarle un cuarto aparente para morada en la edificación que allí se construya.
- El informe pericial que obra en la página doscientos dos a doscientos cuatro, señala que el inmueble es un canchón con cerco perimétrico de bloquetas, y que en el interior se aprecia una construcción precaria de media agua; con lo que queda acreditado que no existe la construcción de cuatro niveles en la que se debía adjudicar un cuarto aparente al demandado.
- Respecto a la pretensión de cobro de frutos, si bien el demandante¹ tenía perfecto conocimiento que ocupaba el predio de manera ilegítima, ya que dejó de ser propietario del bien y que el derecho de habitación que le asiste está referido a un cuarto que en la actualidad todavía no existe; sin embargo, el artículo 907 del Código Civil, establece que la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en

¹ Debió decir demandado.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

juicio, si la demanda resulta fundada; en el caso de autos, el primer supuesto no se da, pero sí se da el segundo supuesto, ya que no existe ningún proceso del que se tenga conocimiento en el que se haya declarado fundada la demanda; asimismo, no existe requerimiento de la demandante para la entrega del inmueble en el año 2003, sino únicamente una demanda de desalojo, la que ha sido desestimada, por tanto no se puede presumir que el demandado sea un poseedor de mala fe.

- El demandado no utiliza el inmueble con fines de alquiler o lucro para determinar que está obteniendo provecho o utilidad alguna sobre el bien sino únicamente como habitación (conforme es de verse de las fotografías de páginas diecinueve a veinte), debiendo por tal motivo desestimar la demanda en este extremo.
- Respecto a la pretensión de indemnización de daños y perjuicios, luego de revisado los tres documentos obrantes en autos (transacción extrajudicial, testimonio de compraventa y contradocumento) se advierte que no se han pactado cláusulas indemnizatorias ante el probable incumplimiento de las partes a sus obligaciones, por tanto, no basta la simple falta de entrega del bien para considerar que el demandado haya actuado con dolo civil, ya que no existe prueba de que la demandada le haya requerido la entrega del bien, y que a consecuencia de la falta de entrega tuvo que alquilar otro lugar donde vivir y realizar otros gastos como lo señala en su demanda.

5. Apelación

Por escrito de fecha trece de enero de dos mil diecisiete (página cuatrocientos treinta y dos), la demandante **Isabel Segundo Torres**, apela la sentencia en el extremo que se declaró infundada la demanda

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

respecto a las pretensiones de cobro de frutos e indemnización por daños y perjuicios, fundamenta su recurso de apelación en:

- Señala que no es de aplicación el artículo 907 del Código Civil, por cuanto el demandado al incumplir su obligación ha incurrido en mora y si ello es así no puede ser un poseedor de buena fe.
- Que para el caso materia de autos es aplicable el artículo 910 del Código Civil, por el cual el poseedor de mala fe está obligado al resarcimiento de los frutos del bien que posee de modo ilegítimo; asimismo, señala que es aplicable el artículo 1333 inciso 1) del Código Civil, siendo que no se requiere intimación alguna para el cumplimiento de una prestación, cuando la ley o el pacto lo declaren expresamente.
- Refiere que respecto a la pretensión de indemnización por daños y perjuicios, el Juez concluye de manera errada que al no haberse pactado indemnización con ocasión del incumplimiento, se debe desestimar dicha pretensión; dejando de aplicar el artículo 1321 y siguientes del Código Civil, pues el demandado al haber incurrido en mora automática ha generado daño emergente -sobreevaluación de materiales de construcción, mano de obra, pago de alquileres y servicios- y lucro cesante –utilidades que habría obtenido de haberse construido la edificación de cuatro pisos; siendo que conforme al peritaje estos daños superan los setenta mil soles (S/ 70,000.00).

Por escrito de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete (página cuatrocientos cuarenta y dos), el demandado **Edgar Mar Monteagudo** apela la sentencia con los siguientes fundamentos:

- Que el Juez erróneamente concluye que la transferencia se realizó en atención a la prestación alimentaria como forma de pago, a favor de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

Gonzalo Mar Segundo. Asimismo, sostiene que la Liquidación N°0394-2002-PCR, es falsa, porque el demandado trabajó hasta el veinticinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos.

- La demandante trata de estafar a su hijo, pues a la fecha aún no transfirió la propiedad del inmueble.
- El Juez al momento de dictar la sentencia no tomó en cuenta que tiene derecho de habitación a su favor.
- Que la demandante, planteó en su contra una demanda sobre nulidad de acto jurídico, respecto del “contradocumento”, de fecha veintitrés de febrero de dos mil tres, la que fue declarada improcedente, lo que evidenciaría la mala fe de la demandante.
- Refiere que a la fecha continua sufragando la prestación alimentaria a favor de su hijo, hechos que constan en el Expediente N°1001-2003.
- Finalmente sostiene que si la transferencia de la propiedad del inmueble se hubiera producido para cancelar la deuda de prestación alimentaria, la demandante no hubiera suscrito un contradocumento obligándose a realizar construcciones y otros.

6. Sentencia de vista

Elevados los autos en virtud de los recursos de apelación interpuestos, la Sala Superior mediante resolución de fecha tres de julio de dos mil diecisiete (página quinientos tres), resuelve: **(i)** confirmar la sentencia apelada, en el extremo que declara fundada la demanda sobre entrega del lote U1-14B ubicado en la urbanización de Ttio, distrito de Wanchaq. En consecuencia, resuelve las prestaciones a cargo de la demandante consistentes en: la construcción de una edificación de 04 pisos, a su costo y la entrega de un cuarto a favor del demandante para el ejercicio de su derecho de habitación; en tal razón disponen la cancelación del asiento 3

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

de la Partida Electrónica 11017118, donde se encuentra inscrito el derecho de habitación del demandado; **(ii)** Confirma la sentencia, en cuanto declara infundada la demanda sobre cobro de frutos e indemnización de daños y perjuicios; y **(iii)** revoca la sentencia, únicamente en el extremo que declara infundada la demanda sobre cobro de frutos; en consecuencia, reformándola, declaran fundada la demanda de cobro de frutos naturales por la suma de setenta y un mil soles (S/. 71,000.00); debiendo el demandado cumplir con el pago de dicha suma en el plazo de cinco días.

Fundamenta su decisión indicando que:

- En el presente caso, tras la celebración del contrato de compraventa y el “contradocumento”, la demandante (deudora) se encontraba obligada a ejecutar la construcción de una edificación de 04 pisos y adjudicar un cuarto para ejercer su derecho de habitación, a favor del demandado (acreedor); empero, ello no se concretó ya que el demandado no entregó la posesión del inmueble (carga), comportamiento que debió practicarse para la satisfacción de su propio interés –ejecución de las prestaciones a cargo de la demandante-, lo cual ha imposibilitado que la demandante ejecute las prestaciones referidas, por culpa atribuible al demandado. Por lo que, las prestaciones a las que se encontraba obligada la demandante quedan resueltas, en mérito al artículo 1155 del Código Civil.
- La posesión del demandado es de mala fe, dado que debió entregar la posesión del inmueble de manera inmediata y sin previo requerimiento, en atención a la carga que debía practicar.
- Dado que no existen frutos civiles o industriales, pues el demandado conforme a las pruebas que obran en el proceso no se benefició a

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

razón de tales frutos, sino de frutos naturales, es decir, inherentes a su propia naturaleza, en el presente caso, la posesión del inmueble, este debe pagar el valor estimado de lo que se debió percibir si la demandante lo hubiera alquilado.

- En las páginas doscientos a doscientos cuatro, obra un informe pericial en virtud del cual se determinó que los frutos dejados de percibir ascienden a la suma de setenta y un mil soles (S/. 71,000.00), en el supuesto de haberse alquilado, el que no ha sido cuestionado por el demandado. Por lo que esta pretensión debe declararse fundada.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Suprema Sala mediante la resolución de fecha trece de octubre de dos mil diecisiete ha declarado procedente el recurso de casación formulado por **Edgar Mar Monteagudo**, por la causal de **infracción normativa de los artículos VII del Título Preliminar (principio de congruencia) y 123 del Código Procesal Civil**; al haber sido expuesta la referida infracción con claridad y precisión, señalándose además la incidencia de ellas en la decisión impugnada.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Infracciones normativas denunciadas

El recurrente denuncia:

1. Que la sentencia impugnada se pronuncia por temas que no han sido materia de agravio por los apelantes, afectándose el principio procesal de congruencia, por cuanto la demandante solo apeló el extremo del pago de frutos e indemnización y no sobre la entrega del bien inmueble.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

2. La sentencia dispone la cancelación del asiento 3 de la Partida Electrónica 11017118 donde se encuentra inscrito el derecho de habitación del demandado, lo que ya había sido resuelto en proceso anterior seguido por las mismas partes (Expediente N°00485-2012).

3. En ambos casos, se trata de temas de orden procesal.

Segundo.- Lo actuado en el proceso

1. La demanda tenía como pretensiones: (i) la entrega del bien inmueble; (ii) cobro de frutos; e (iii) indemnización por daños y perjuicios.

2. El Juez resolvió declarar fundada la demanda, ordenando la entrega del bien materia de litigio; asimismo, declara infundadas las pretensiones de cobro de frutos e indemnización por daños y perjuicios.

3. Si bien ambas partes apelaron; la **demandante** lo hizo solo en el extremo referido al pago de frutos y de la indemnización por daños y perjuicios y el demandado respecto a la entrega del bien inmueble.

4. La Sala Superior resuelve las prestaciones a cargo de la demandante y del demandado, pese a que eso no fue parte de las pretensiones demandadas ni materia de apelación.

Tercero.- Congruencia procesal

1. El principio *iura novit curia* presenta dos elementos: uno, ligado a la congruencia procesal, mediante el cual no se puede resolver más allá del petitorio ni fundar la decisión en hechos diversos de los que han sido

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

alegados y, otro, a la facultad del juez de aplicar el Derecho, aunque no haya sido invocado por las partes².

2. En esa perspectiva, en cuanto al primer aspecto, el principio de congruencia importa la correspondencia entre lo pretendido y lo juzgado. Eso significa que la resolución que emite la autoridad acerca del litigio debe guardar estricta conformidad con lo pretendido por las partes. Se afecta dicho principio cuando el juzgador omite decidir alguna de las cuestiones oportunamente planteadas por las partes conducentes a la solución del litigio (fallo “*citra petita*”); el juzgador otorga cosa distinta a la peticionada por la parte o condena a persona no demandada o a favor de persona que no demandó, yendo más allá del asunto litigioso (fallo “*extra petita*”) o el juzgador otorga más de lo que fue pretendido por el actor (fallo “*ultra petita*”).

Cuarto.- Fallo *extra petita*

Así las cosas, lo que ha acontecido en el presente caso, es que la Sala Superior se ha pronunciado sobre materia que no era objeto de la impugnación y que ni siquiera había sido demandada, en tanto, el pedido de entrega del inmueble no supone que se esté solicitando la resolución del contrato; ello no se menciona en la demanda, tampoco en los puntos controvertidos, mucho menos en la apelación de la demandante, constituyendo un tema que ha sido traído en la sentencia impugnada sin que tenga correspondencia con los actuados.

² Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.- “El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N°3858-2017
CUSCO
INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS Y OTROS

Quinto.- Conclusión

En esa perspectiva, el fallo resulta incongruente, habiéndose vulnerado lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y, como tal, debe ser anulado a fin de que se emita nuevo pronunciamiento ciñéndose a lo que materia de la apelación.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación, interpuesto por el demandado **Edgar Mar Monteagudo** (página quinientos cuarenta y seis), en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha tres de julio de dos mil diecisiete (página quinientos tres), **ORDENARON** que la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco emita nueva resolución de acuerdo a ley y de conformidad con los considerandos que se desprenden de la presente sentencia; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Isabel Segundo Torres, sobre indemnización por daños y perjuicio y otros; y los devolvieron. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

HUAMANÍ LLAMAS

SÁLAZAR LIZARRAGA

CALDERÓN PUERTAS

Mmv/ Maam