

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

**TÍTULO:** “Restitución de bien inmueble”

**SUMILLA:** “Las 33 letras de cambio canceladas, cada una por la suma de US\$500.00, que han sido presentadas por el demandado Richard Manuel Condori Quilla, evidencian que el comprador pagó un total de US\$16,500.00, es decir, un monto mayor al precio de venta pactado en el contrato de fecha 19 de octubre de 2001, por lo que siendo ello así, la Carta Notarial del 21 de febrero de 2018 en que se sustenta la accionante para afirmar que dio por resuelto el contrato de compraventa y para solicitar la devolución del inmueble sub litis, carecía de virtualidad para resolver dicho contrato, pues a dicha fecha el demandado ya había cumplido con cancelar, incluso en exceso, el precio de venta que sólo era de US\$15,000.00, por lo que, al no haberse verificado el supuesto de resolución contractual (incumplimiento de pago) ya no operaba la resolución del contrato de compraventa, siendo inaplicable la resolución contractual prevista en el artículo 1430 del Código Civil”.

**TRES PALABRAS CLAVES:** *Compraventa – Resolución contractual – Pago.*

Lima, 09 de setiembre de 2024.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del 1 de abril de 2023, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del 1 de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;**

**VISTA** la causa número mil ciento cincuenta y siete, guion dos mil veintiuno, LIMA NORTE, en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha; con el expediente principal físico, y producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **GRUPO A & G Sociedad Anónima Cerrada** de fecha 01 de diciembre de 2020<sup>1</sup>, contra la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 16 de fecha 04 de noviembre de 2020<sup>2</sup>, que **confirma** la sentencia apelada emitida mediante resolución N.º 09 de fecha 15 de junio de 2020<sup>3</sup>, que declaró **infundada** la demanda de restitución de bien inmueble interpuesta por GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada contra Richard Manuel Condori Quilla.

---

<sup>1</sup> De fojas 279 a 283.

<sup>2</sup> De fojas 270 a 273.

<sup>3</sup> De fojas 209 a 214.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha 13 de marzo de 2024<sup>4</sup>, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por la demandante **GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada**, por las causales de:

- i) Inaplicación del inciso 4 del artículo 122 y de los artículos I y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; y,*
- ii) Inaplicación del artículo 1430 del Código Civil.*

En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo verificar la fundabilidad o no de dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, aplicable al caso de autos por razón de temporalidad.

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.- Antecedentes del Proceso.**

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

**1.1 Demanda:** Por escrito del 27 de marzo de 2018<sup>5</sup> GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada, interpone demanda de restitución de inmueble en contra de

---

<sup>4</sup> De fojas 52 a 58 del cuadernillo de casación.

<sup>5</sup> De fojas 58 a 63.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

Richard Manuel Condori Quilla, solicitando la restitución del inmueble denominado Lote N.º 34 y Lote N.º 35 – Manzana C del Programa de Vivienda Las Orquídeas (actualmente Programa de Vivienda Urbanización Residencial Las Orquídeas I Etapa – Ex Fundo Oquendo) – Callao.

Como fundamentos de su demanda, señala principalmente lo siguiente:

- i) Que mediante contrato de compraventa de fecha 19 de octubre de 2001 se dio en venta al demandado el inmueble sub litis, por la suma de US\$15,000.00, pagándose una cuota inicial de US\$2,000.00 y el saldo a través de 51 letras de cambio (50 por US\$254.00 y 1 por US\$300);
- ii) Sin embargo, ante la continua morosidad del demandado se procedió a renovar las letras de cambio ya vencidas, por otras, por lo que el demandado suscribió el 18 de setiembre de 2007 un total de 10 letras de cambio (9 por US\$500.00 y 1 por US\$600.00), siendo que tampoco cumplió con pagar estas nuevas letras de cambio; y,
- iii) Por tal motivo, con fecha 21 de febrero de 2018 se le cursó una Carta Notarial resolviendo el contrato de compraventa conforme a su cláusula Cuarta, y habiéndose resuelto el contrato de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil, corresponde disponer la restitución de los inmuebles de acuerdo al artículo 1372 del mismo Código.

**1.2 Contestación del demandado Richad Manuel Condori Quilla:** Por escrito del 26 de abril de 2018<sup>6</sup>, el demandado Richard Manuel Condori Quilla, contesta la demanda interpuesta en su contra, señalando como fundamentos básicamente los siguientes:

---

<sup>6</sup> De fojas 136 a 143.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

- i) Que con el actor celebraron un contrato de compraventa respecto a los inmuebles sub Litis por la suma de US\$15,000.00, a pagarse con una cuota inicial y 51 mensualidades de US\$254.00 representadas en letras de cambio, las cuales firmó;
- ii) El 18 de setiembre de 2007 se reunió con la demandante quien le refirió que no había cumplido con pagar un aproximado de 20 Letras de Cambio, por lo que le pide que suscriba nuevas letras ascendentes al valor total del inmueble;
- iii) Dichas Letras de Cambio fueron 30 por un valor de US\$500.00 que en total ascendían a US\$15,000.00, lo cual no significaba dejar sin efecto el contrato primigenio;
- iv) Cumplió con pagar no sólo las 30 Letras de Cambio antes señaladas, sino incluso hasta 33 Letras de Cambio por una suma de US\$500.00 cada una, lo que asciende a US\$16,500.00, es decir, más del precio de venta;
- v) La demandante le hizo firmar las Letras de Cambio por la suma de US\$500.00 sin verificar cuántas eran; asimismo, un aproximado de 30 Letras de Cambio por la suma de US\$254.00 se las entregó, desconociendo el monto exacto de lo pagado por la compraventa;
- vi) Según los documentos adjuntados a la demanda se advierte que en realidad le hicieron firmar 43 Letras de Cambio cada una por US\$500.00, lo cuales serían un monto total de US\$21,500.00 que resulta un cobro excesivo y leonino; y,
- vii) Cuando recibió la carta notarial de la actora resolviendo el contrato, no tenía asesoría legal por lo que no contestó la misma indicando que ya había cancelado el inmueble.

**1.3 Sentencia de primera instancia:** por Sentencia emitida mediante resolución N.º 09 de fecha 15 de junio de 2020<sup>7</sup>, el Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil

---

<sup>7</sup> De fojas 209 a 214.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró **infundada** la demanda interpuesta por GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada contra Richard Manuel Condori Quilla, sobre restitución de inmueble.

Como principales fundamentos señala los siguientes:

- i) Que ambas partes están de acuerdo en que se reunieron el 18 de setiembre de 2007 para tratar el asunto relacionado con la cancelación del pago del contrato de compraventa, sin embargo, la demandante señala que el demandado suscribió 9 letras de cambio, mientras que el demandado indica que suscribió 30 letras de cambio, precisando haber pagado 33 por un valor de US\$500.00, esto es un total de US\$16,500.00 dólares americanos, por lo que habría terminado de pagar el precio de venta;
- ii) De las letras de cambio adjuntadas por la demandada se advierte que en efecto suman un total de US\$16,500, esto es, un monto mayor al precio de venta, documentos que no han sido objeto de cuestionamiento;
- iii) Asimismo, las 10 Letras de cambio presentadas por la demandante empiezan con el número 34, sin embargo, de haberse tratado de Letras Renovadas, lo lógico hubiera sido que empiecen con el número 1, y no desde la 34, lo que a la postre no acredita que las Letras de cambio acompañadas por la actora tengan relación con lo pactado entre las partes, respecto al contrato de compraventa sub materia; y,
- iv) Habiéndose demostrado que el demandado ha cancelado un monto que cubre íntegramente el precio pactado, no procede la resolución contractual ni la devolución del inmueble.

**1.4 Sentencia de segunda instancia:** La Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, mediante Sentencia de vista contenida

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

en la resolución N.º 16 del 04 de noviembre de 2020<sup>8</sup>, resolvió **confirmar** la sentencia apelada emitida mediante resolución N.º 09 de fecha 15 de junio de 2020 que resolvió declarar infundada la demanda de restitución de inmueble.

Como fundamentos señala básicamente los siguientes:

- i) Que las partes suscribieron un contrato de compraventa el 19 de octubre de 2001 por los Lotes 34 y 35 del Programa de Vivienda Las Orquídeas – Callao, por el precio de US\$15,000.00, pagando una inicial de US\$2,000.00 y el saldo en 51 cuotas representadas en Letras de Cambio (50 por US\$254.00 y una por US\$300.00);
- ii) El demandado alega que cumplió con pagar 33 cuotas de US\$500.00, es decir, un total de US\$16,500.00, esto es, que ha cancelado el precio total del contrato, y que sólo acordó firmar 30 Letras de Cambio, pero que en total se han presentado 43 Letras de Cambio firmadas, lo cual denotaría la mala fe del demandante; asimismo, aclara que el 18 de setiembre de 2007 no se firmó un nuevo contrato pues el contrato primigenio del 19 de octubre de 2001 sigue vigente;
- iii) Ambas partes están de acuerdo en que además del contrato de los Lotes 34 y 35, también suscribieron otro contrato por los Lotes 24 y 25, y que respecto a ambos contratos existían cuotas pendientes de pago, razón por la cual el 18 de setiembre de 2007, para facilitar el pago, dieron por canceladas las cuotas de pago de los Lotes 24 y 25, y suscribieron 10 Letras por los Lotes 34 y 35;
- iv) El demandante señala que no se ha considerado que con el demandado suscribieron 10 Letras de Cambio por los lotes 34 y 35, sin embargo, dichas Letras de Cambio presentadas son 10 (numeradas de la 34 a la 43) y son sucesivas a las 33 Letras de Cambio pagadas por el actor y presentadas en

---

<sup>8</sup> De fojas 270 a 273.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

la contestación; además, que dichas 10 Letras de Cambio fueron firmadas el 18 de setiembre de 2007 con vencimientos de julio-2010 a abril-2011, lo que significa que no son Letras de Cambio nuevas que debían pagarse a partir del 2007 como alega la accionante;

- v) El recurrente también alega que las Letras de Cambio pagadas de US\$500.00 presentadas por el demandado corresponden al pago de los Lotes 24 y 25, sin embargo, ello debe desestimarse debido a que las 33 Letras de Cambio presentadas por el demandado fueron emitidas el 18 de setiembre de 2007 y pagadas de oct-2007 a junio-2010, esto es, después de dar por cancelados los Lotes 24 y 25 y suscribir nuevas Letras de Cambio por los lotes 34 y 35;
- vi) La misma demandante reconoció que de ambos contratos había letras de cambio por cancelar, y que con los pagos efectuados decidieron dar por cancelado el precio de los lotes 24 y 25, firmando nuevas letras por los lotes 34 y 35, asimismo, lo que ha probado la actora es que las 10 Letras de Cambio que ha presentado corresponden a las nuevas letras firmadas en 2007 y que debían pagarse en los meses posteriores; y,
- vii) Finalmente, el demandado ha alegado que conforme a lo actuado en el proceso en total habría firmado 43 Letras de Cambio de US\$500.00, y que con las Letras de Cambio que ha pagado ya canceló el precio de los Lotes 34 y 35; asimismo, si bien se ha acreditado que ambas partes firmaron nuevas Letras de Cambio, sin embargo, no se ha probado que hayan modificado el precio del contrato del 2001; en tal sentido, no corresponde la resolución del contrato ni la restitución de los lotes 34 y 35 al haberse pagado el íntegro del precio de venta.

**SEGUNDO.- Sobre el recurso de casación.**



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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

**2.1** El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuál o cuáles son las infracciones normativas que se denuncian y, en su caso, el precedente judicial del que se aparta la impugnada.

**2.2** De conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364: “El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”, asimismo, de acuerdo al artículo 386 del mismo Código: “El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

**2.3** La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo, las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

**TERCERO.- Solución del caso.**

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

**3.1** Habiéndose declarado procedentes, tanto denuncias sustentadas en infracciones de normas procesales como en infracciones de normas materiales, corresponde en principio, efectuar el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.

**3.2** Cabe precisar, que estando al carácter extraordinario y eminentemente formal del recurso de casación, el análisis del mismo se circunscribirá únicamente a las causales que han sido denunciadas y declaradas procedentes en el auto calificadorio del recurso, no correspondiendo emitir pronunciamiento respecto a infracciones normativas o apartamientos inmotivados del precedente, no denunciados en el recurso.

**CUARTO.- Análisis de las causales invocadas**

**Con relación a la causal de *inaplicación del inciso 4 del artículo 122 y de los artículos I y IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, e incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.***

**4.1** El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva previsto en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

caso, pueda ser eficazmente cumplida. Asimismo, de conformidad con el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, las normas procesales establecidas en el mismo son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario.

**4.2** La exigencia de que las decisiones judiciales sean debidamente motivadas, prevista en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, concordante con el inciso 4) del artículo 122 del Código Procesal Civil, garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Impartir Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley. En ese sentido, debe verificarse la observancia del principio de congruencia en las resoluciones judiciales, el cual constituye un postulado de lógica formal por el cual el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida, impidiéndosele fallar sobre puntos que no han sido objeto de litigio.

**4.3** Respecto a las causales procesales denunciadas, la recurrente **GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada**, alega básicamente lo siguiente: **i)** que la Sala Civil no ha explicado razonada y coherentemente cómo es que llega a concluir que el demandado sí cumplió con pagar el íntegro del precio de compraventa, pues no ha emitido pronunciamiento respecto a la carta notarial que se le envió el 21 de febrero de 2018, a través de la cual se hace valer la cláusula resolutoria por adeudar 10 cuotas (letras de cambio) producto del saldo del precio de los Lotes 34 y 35, ni tampoco se ha pronunciado respecto a que en audiencia el demandado ha declarado que las 10 Letras de Cambio presentadas con la demanda, sí corresponden a dichos lotes; y, **ii)** asimismo, tampoco se

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

explica cómo se concluye que el demandado cumplió con el pago íntegro del precio de los lotes 34 y 35, si no ha exhibido las 51 Letra de Cambio debidamente canceladas conforme al acápite b) del punto 3ro del Contrato de compraventa, ni ha explicado respecto de las 10 Letras de Cambio impagas.

**4.4** Con relación a lo alegado por la recurrente en el **punto i)**, corresponde señalar, que, de la revisión de la sentencia de vista, se advierte que en sus fundamentos 8. a 12., la Sala Superior señala lo siguiente respecto al pago del precio de venta de los Lotes N.º 34 y 35: “8. (...), *las letras que presenta [el accionante] son 10 letras sucesivas (34 a 43), a las 33 letras pagadas y presentadas en la contestación, además estas 10 letras, fueron firmadas el 18 de setiembre del 2007 y su vencimiento era de julio 2010 a abril 2011, lo que significa que no son letras nuevas que debían pagarse a partir de 2007 (...).* 9. (...) *las 33 letras presentadas por el demandado, (...), han sido emitidas el 18 de setiembre de 2007 y pagadas de octubre 2007 a junio 2010, esto es, después de dar por cancelado los lotes 24 y 25 y suscribir nuevas letras por los lotes 34 y 35, como el propio demandante lo ha reconocido.* 10. (...) *la empresa impugnante sostiene, (...), que las partes celebraron dos contratos uno por los lotes 24 y 25 y otro por los lotes 34 y 35, de ambos contratos existían letras por cancelar, por lo que con los pagos efectuados decidieron dar por cancelado el precio de los lotes 24 y 25 y firmaron nuevas letras por los lotes 34 y 35. Estos hechos han sido reconocidos por ambas partes (...).* 11. Finalmente, la empresa sostiene, (...), que el propio demandado ha señalado que las diez letras que presenta la empresa demandante, corresponden al precio de los lotes 34 y 35, sin embargo, el demandado también ha indicado que en realidad no convinieron en formar 10 letras sino 30 letras, pero que en la demanda, de mala fe, se presenta 43 y que con posterioridad a la firma de nuevas letras en 2007, ha cancelado el total del precio de los lotes 34 y 35, hecho que no ha desvirtuado el demandante, que sólo ha presentado 10 letras numeradas desde la 34 hasta 43, supuestamente

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

*firmadas en 2007 pero extrañamente con vencimiento mensual a partir de julio 2010 y hasta abril 2011. 12. En conclusión, sí se ha acreditado que ambas partes en 2007 firmaron nuevas letras para el pago de los lotes 34 y 35, pero no modificaron el precio del contrato celebrado en 2001 ni pactaron intereses, y que después de firmar las nuevas letras, el demandado canceló 33 letras por monto superior al precio pactado, (...), en efecto, no corresponde la resolución del contrato ni la restitución de los lotes 34 y 35 al haberse pagado el íntegro del precio de la compraventa”.*

**4.5** Como puede apreciarse, el *Ad quem* explica las razones por las cuales, según su criterio, considera que el precio de venta de los Lotes 34 y 35 ya se encuentra cancelado, aun sin considerar las 10 letras de cambio presentadas por el accionante, precisando: **i)** ambas partes reconocieron que hubieron dos contratos de compraventa uno los por los lotes 24 y 25 y otro por los lotes 34 y 35, **ii)** el precio de venta de ambos contratos se vino pagando en cuotas a través de letras de cambio; **iii)** en el año 2007 ambas partes acordaron suscribir nuevas letras de cambio, debido a un retraso del demandado, dando por cancelado el precio de venta de los lotes 24 y 25, por lo que, las nuevas letras corresponderían solo a los lotes 34 y 35; **iv)** el demandado presentó un total de 33 letras de cambio emitidas con fecha 18 de setiembre de 2007 y pagadas entre octubre de 2007 a junio de 2010, por un monto total que supera el precio de venta de los lotes 34 y 35; y, **v)** no se ha acreditado que el contrato de compraventa de los lotes 34 y 35, haya sido modificado en cuanto al precio, o que se haya pactado el pago de intereses; en ese sentido, se advierte que la Sala Superior sí ha explicado de manera razonada y coherente sus razones para considerar infundada la demanda.

**4.6** Asimismo, si bien la Sala Superior no hace referencia expresa a la carta notarial de resolución de contrato, enviada al demandado el 21 de febrero de

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

2018, sin embargo, sí indica claramente en su considerando 12. Que “no corresponde la resolución del contrato”, por lo que, en esa lógica de razonamiento, resultaba irrelevante pronunciarse expresamente sobre la aludida carta notarial; cabe anotar también, que el *Ad quem* sí hace referencia a lo declarado por el demandado en audiencia respecto a las 10 letras de cambio presentadas por la parte accionante, señalando en su considerando 11. Si bien el demandado ha señalado que dichas letras corresponden a los lotes 34 y 35, sin embargo, refiere que el demandado también ha indicado que no sólo habría firmado dichas 10 letras de cambio, sino que se le habrían hecho firmar 43 de mala fe, cuando sólo se acordaron la firma de 30, con las que se cubría el total del precio de dichos lotes, valoración conjunta de lo declarado por el demandado, conforme a lo establecido por el artículo 197 del Código Procesal Civil; motivos por los cuales, lo alegado respecto a éste punto carece de sustento.

**4.7** Respecto a lo alegado por la recurrente en el **punto ii)**, referido a que la Sala Superior tampoco explica por qué concluye que el demandado cumplió con el pago íntegro del precio de los lotes 34 y 35, si no ha exhibido las 51 Letra de Cambio debidamente canceladas conforme al acápite b) del punto 3º del Contrato de compraventa, ni ha explicado respecto de las 10 Letras de Cambio impagas; corresponde señalar, que como se ha explicado precedentemente, para el *Ad quem* se ha acreditado el pago íntegro del precio de venta de los lotes 34 y 35 con las 30 letras de cambio por un valor de US\$500.00 cada una, presentadas por el demandado con su escrito de contestación de demanda, por lo que, en dicha lógica argumentativa, carece de objeto que se le exija al demandado las 51 letras de cambio señaladas en el contrato de compraventa (cada una por un valor de US\$254.00 y la última por US\$300.00), más aún si ambas partes han reconocido que en el año 2007 se suscribieron nuevas letras de cambio por el precio de venta de los lotes 34 y 35; y, con relación a las 10

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

letras de cambio impagas adjuntadas a la demanda, la Sala Superior también ha explicado que sin ellas, el demandado ya ha acreditado haber pagado el precio de venta, por lo que sí se ha pronunciado respecto a dichas cambiales; motivos los cuales, lo alegado por la recurrente respecto a este punto, carece igualmente de sustento.

**4.8** Cabe agregar, que de la revisión de autos se advierte que se ha respetado el derecho de defensa de las partes, así como a la doble instancia, no advirtiéndose afectación al debido proceso, ni vicio de motivación en la recurrida, pues en la misma la Sala Superior ha expuesto la suficiente justificación fáctica y jurídica, para considerar, según su criterio, que la demanda de autos deviene en infundada, consideraciones por las cuales debe **desestimarse** la causal procesal denunciada.

**Con relación a la causal de *inaplicación del artículo 1430 del Código Civil*.**

**4.9** Respecto a esta causal material, la recurrente **GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada** alega básicamente que de conformidad con el artículo 1430 del Código Civil, la resolución contractual se produce de pleno derecho cuando se comunica a la otra parte la intención de valerse de la cláusula resolutoria, y que el *Ad quem* no ha explicado ni desarrollado nada respecto de la carta notarial del 21 de febrero de 2018, por la cual se comunicó al demandado la intención de hacer valer la cláusula resolutoria.

**4.10** Con relación a lo alegado, corresponde señalar, que, en el caso de autos, la demandante **GRUPO A & G Sociedad Anónima Cerrada** solicita que el demandado Richard Manuel Condori Quilla, cumpla con restituirle el inmueble denominado Lote N.º 34 y Lote N.º 35 – Manzana C del Programa de Vivienda Las Orquídeas (actualmente Programa de Vivienda Urbanización Residencial

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

Las Orquídeas I Etapa – Ex Fundo Oquendo) – Callao, alega como fundamento de su demanda que el 19 de octubre de 2001 celebró un contrato de compraventa con el demandado respecto del bien sub litis, pactando como precio de venta la suma de US\$15,000.00, a pagarse mediante una cuota inicial de US\$2,000.00 y el saldo a través de 51 cuotas mensuales representadas en igual número de letras de cambio cada una por la suma de US\$254.00 y la última por la suma de US\$300.00, y que, sin embargo, el demandado incurrió en morosidad en los pagos de las cuotas señaladas, por lo que el 18 de setiembre de 2007 suscribió 10 letras de cambio, 9 por la suma de US\$500.00 y 1 por la suma de US\$600.00, las cuales no cumplió con pagar, por lo que, con fecha 21 de febrero de 2018, le remitió una carta notarial habiendo valer la cláusula resolutoria contenida en la cláusula Cuarta del contrato de compraventa, dando por resuelto el contrato, conforme al artículo 1430 del Código Civil.

**4.11** Por su parte, el demandado **Richard Manuel Condori Quilla** contesta la demanda señalando que si celebró un contrato de compraventa con el demandante, respecto del inmueble *sub litis*, por el precio de venta señalado quedando un saldo a pagarse a través de las 51 cuotas mensuales señaladas por el actor, firmando las letras de cambio correspondientes, asimismo, refiere que el día 18 de setiembre de 2007, ambos se reunieron porque no había cumplido con pagar las últimas 20 letras de cambio, indicándosele que debía suscribir nuevas letras de cambio ascendentes al valor total del inmueble, las cuales serían 30 letras de cambio de US\$500.00 cada una, es decir, que ascendían en total a US\$15,000.00, todo ello sin dejar sin efecto el contrato de compraventa, sin embargo, indica que cumplió con el pago, no sólo de las 30 letras de cambio mencionadas, sino de un total de 33 letras de cambio por la suma de US\$500.00, siendo lo pagado un monto total de US\$16,500.00, por lo que ya ha cancelado el precio del bien *sub litis*, agrega además, que la demandante le hizo firmar las letras de cambio sin verificar la cantidad de letras



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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

que estaba firmando, devolviéndole un aproximado de 30 letras de cambio primigenias por la suma de US\$254.00 que ya estaban pagadas, finalmente señala, que luego de verificar las 33 letras de cambio pagadas que adjunta a su contestación y las 10 letras de cambio que la demandante adjunta a su demanda, puede advertir que en realidad le hicieron firmar un total de 43 letras de cambio, lo cual, según refiere, denota la mala fe de la demandante, y que no contestó la carta notarial de resolución de contrato que le envió la accionante porque no tenía asesoría, y además consideraba que a dicha fecha ya había cancelado el valor total del inmueble.

**4.12** Sobre lo alegado por el demandado, la accionante **GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada** a través de su escrito del 16 de agosto de 2019<sup>9</sup> ha señalado que con el demandado celebraron dos contratos de compraventa en la misma fecha 19 de octubre de 2001, uno por los lotes 24 y 25, y otro por los lotes 34 y 35 de la Manzana C del mismo Programa de Vivienda Las Orquídeas, y que el demandado habría presentado con su escrito de contestación de demanda las letras de cambio que corresponden a la venta de los lotes 24 y 25, que son diferentes a los que son materia de demanda, es decir, los lotes 34 y 35.

**4.13** La **Sala Superior** ha considerado que el precio de venta de los Lotes 34 y 35 ya se encuentra cancelado, aun sin tener en cuenta las 10 letras de cambio presentadas por el accionante, dado que ambas partes han reconocido que hubieron dos contratos de compraventa uno por los lotes 24 y 25 y otro por los lotes 34 y 35, que el precio de venta de ambos contratos se vino pagando en cuotas a través de letras de cambio, y que en el año 2007 ambas partes acordaron suscribir nuevas letras de cambio, debido a un retraso del demandado, dando por cancelado el precio de venta de los lotes 24 y 25, por lo que, las nuevas letras corresponderían solo a los lotes 34 y 35, habiendo el

---

<sup>9</sup> De fojas 187 a 188.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

demandado presentado un total de 33 letras de cambio emitidas con fecha 18 de setiembre de 2007 y pagadas entre octubre de 2007 a junio de 2010, por un monto total que supera el precio de venta de los lotes 34 y 35, y, más aún, no se ha acreditado que el contrato de compraventa de los lotes 34 y 35, haya sido modificado en cuanto al precio, o que se haya pactado el pago de intereses, por lo que no correspondía la resolución del contrato compraventa, ni la restitución del inmueble *sub litis*.

**4.14** Con relación al contrato de compraventa de fecha 19 de octubre de 2001<sup>10</sup>, puede apreciarse que a través de él la demandante GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada da en venta al demandado el inmueble constituido por el Lote 34-35 de la Manzana C del Programa de Vivienda “Las Orquídeas”, provincia constitucional del Callao, con un área total de 240 m<sup>2</sup>, asimismo, que se pactó como precio la suma de US\$15,000.00, a pagarse a través de una cuota inicial de US\$2,000.00 que se declara recibida a la firma del contrato, y el saldo de US\$13,000.00 a pagarse a través de 50 cuotas mensuales de US\$254.00 y una última de US\$300.00, representadas cada una de ellas en 51 letras de cambio, asimismo, en la cláusula Cuarta se establece sobre la resolución del contrato que en caso el comprador deje de pagar tres letras sucesivas o alternadas, se faculta a la vendedora a dar por resuelto el contrato, dándose por vencidas todas las cuotas.

**4.15** Se advierte, además, que mediante Carta Notarial del 21 de febrero de 2018<sup>11</sup> la demandante GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada le comunica al demandado su deseo de valerse de la cláusula resolutoria establecida en la cláusula Cuarta del contrato de compraventa, indicándole que el motivo sería

---

<sup>10</sup> De fojas 17 a 21.

<sup>11</sup> De fojas 53.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

haber incumplido con el pago de 10 letras de cambio que formarían parte del saldo del precio del bien *sub litis*, dados por resuelto dicho contrato.

**4.16** De acuerdo a lo alegado por la parte accionante, el demandado habría adjuntado a su demanda letras de cambio que corresponden a la venta de un inmueble diferente, que serían los lotes 24 y 25, con la intención de aparentar que habrían cancelado el precio de venta de los lotes 34 y 35, sin embargo, de la revisión de las letras de cambio a que alude la recurrente, presentadas en copia legalizada<sup>12</sup>, se advierte que cada una de ellas cuenta con el sello de “cancelado” y se encuentran aparejadas además de sus respectivos comprobantes de pago, asimismo, están numeradas de la 01 a la 33, y todas fueron emitidas el 18 de setiembre de 2007, con vencimientos que van del 15 de octubre de 2007 hasta el 15 de junio de 2010, y en ninguna de ellas se hace referencia a los lotes 24 y 25, por el contrario en muchos de sus comprobantes de pago expedidos por la propia demandante, se menciona a los lotes 34 y 35<sup>13</sup>, y, además fueron emitidas el 18 de setiembre de 2007, es decir, al momento que ambas partes acuerdan dar por cancelado el precio de venta de los lotes 24 y 25, conforme a lo señalado por la propia accionante en su escrito del 16 de agosto de 2019<sup>14</sup> y en su declaración de parte dada en audiencia del 26 de agosto de 2019<sup>15</sup>, por lo que, no podían corresponder al pago del precio de venta de los lotes 24 y 25 que ya se dieron por cancelados, motivo por el cual, lo alegado por la accionante respecto a que dichas cambiales corresponden a los lotes 24 y 25, carece de sustento.

**4.17** Asimismo, las 33 letras de cambio canceladas, cada una por la suma de US\$500.00, que han sido presentadas por el demandado Richard Manuel Condori Quilla, evidencian que el comprador pago un total de US\$16,500.00, es

---

<sup>12</sup> De fojas 77 a 134.

<sup>13</sup> como es el caso de los que obran a fojas 81, 83, 86, 88, 92, 95, 98, entre otros

<sup>14</sup> De fojas 187.

<sup>15</sup> De fojas 190 a 192.

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

decir, un monto mayor al precio de venta pactado en el contrato de fecha 19 de octubre de 2001, por lo que siendo ello así, la Carta Notarial del 21 de febrero de 2018 en que se sustenta la accionante para afirmar que dio por resuelto el contrato de compraventa y que corresponde la devolución del inmueble *sub litis*, carecía de virtualidad para resolver dicho contrato, pues a dicha fecha el demandado ya había cumplido con cancelar, incluso en exceso, el precio de venta que sólo era de US\$15,000.00, por lo que, al no haberse verificado el supuesto de resolución contractual (incumplimiento de pago) ya no operaba la resolución del contrato de compraventa siendo inaplicable la resolución contractual prevista en el artículo 1430 del Código Civil, motivo por el cual, debe desestimarse también esta causal.

**4.18** Cabe agregar, que aun cuando el demandado suscribió nuevas letras de cambio para pagar el saldo del precio de compraventa del inmueble *sub litis*, sin embargo, tal como lo señala el *Ad quem*, no se ha verificado en autos que el contrato de compraventa de fecha 19 de octubre de 2001, haya sido modificado en cuanto al precio de venta, o que se haya celebrado una adenda del contrato en ese sentido, por lo que, ha sido cumplido en sus propios términos; motivos por los cuales, no habiéndose verificado ninguna de las infracciones normativas denunciadas por la parte recurrente, corresponde declarar **infundado** el recurso de casación.

**IV.- FALLO:**

Por estas consideraciones: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante **GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada** de fecha 01 de diciembre de 2020; y, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 16 de fecha 04 de noviembre de 2020; en los seguidos por GRUPO A&G Sociedad Anónima Cerrada contra Richard Manuel Condori Quilla sobre Restitución de bien inmueble; **MANDARON** publicar

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

**CASACIÓN N.º 1157-2021  
LIMA NORTE  
RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*.  
Notifíquese. Integra el colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino.  
Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

**S.S.**

**ARIAS LAZARTE  
BUSTAMANTE OYAGUE  
PINARES SILVA  
CORONEL AQUINO  
ZAMALLOA CAMPERO**

*Evr/ymmd*