



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

Se han producido los supuestos contenidos en el artículo 1430 del Código Civil, al no haber cumplido el vendedor demandante con la prestación a su cargo, causando la resolución del contrato, así como ha enviado la comunicación dirigida al demandado comunicándole que hará valer la cláusula resolutoria.

Lima, dos de diciembre de dos mil veintiuno.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número 316-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

En el presente proceso de cumplimiento de contrato, **María Alida Quezada Peña y otros** interpone recurso de casación obrante a fojas seiscientos sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho obrante a fojas seiscientos treinta y cinco, que **confirma** la sentencia apelada de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuatrocientos setenta y seis, que declara **improcedente** la demanda interpuesta contra la empresa INTERSEGURO COMPAÑÍA DE SEGUROS.

**II. ANTECEDENTES**

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas denunciadas, es necesario realizar las siguientes precisiones:



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito postulatorio de fecha veinte de junio de dos mil trece, obrante a fojas ciento cuarenta y ocho, **María Alida Quezada Peña**, la Sucesión Roberto Octavio Belaúnde Orozco (conformada por **Judith Alida Belaúnde Quezada**, **Teodosia María Avendaño Silva** a título personal y en representación de sus menores hijos **Isabel Belaúnde Avendaño** y **Robert William Belaúnde Avendaño**), **Jorge Luís Angulo Morales** (representado por María Rosa Angulo Morales) y **Luís Benjamín Carrillo Altamirano**, interponen demanda contra la empresa **INTERSEGURO COMPAÑÍA DE SEGUROS**, pretendiendo que la demandada cumpla con ejecutar la prestación, a su cargo, derivada del contrato de transferencia de acciones y derechos de fecha ocho de setiembre de dos mil ocho, celebrado por ésta con los demandantes, consistente en el pago del saldo de precio de venta del inmueble ubicado en el Distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima (que forma parte del Fundo denominado Urbanización y Lotización Valle de Lurín) ascendente a la suma de dos millones trescientos setenta y cinco mil soles (S/.2'375,000.00). **Y accesoriamente**, solicitan el pago de intereses legales correspondientes hasta la fecha efectiva de pago, argumentando lo siguiente:

- a)** Los accionantes que mantenían en copropiedad el 95% de las acciones y derechos del bien inmueble, con fecha ocho de setiembre de dos mil ocho celebraron con la empresa demandada un contrato de transferencia de sus acciones y



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

derechos que fue elevado a Escritura Pública el nueve de septiembre de dos mil ocho.

- b)** Según el numeral 1.2. de la cláusula primera del contrato, las partes reconocen que existen 2 áreas distinguibles: La primera, con una extensión de 25 hectáreas, que no se encontraba ocupada por terceros denominada “Área desocupada”; y la segunda, en un área de 50,000 M2 (5 Hectáreas), la cual se encuentra ocupada por terceros y que denominan “Área ocupada”; de la cual los demandantes se comprometieron a desocuparla dentro de un plazo de trescientos sesenta días contados a partir de la suscripción del contrato, de manera completa.
- d)** Se estableció, en caso de incumplimiento de los demandantes, la demandada quedaría en la atribución de resolver el contrato en el extremo de la venta de los 50,000 m2, en cuyo caso quedaban las partes obligadas a celebrar y suscribir la minuta y escritura pública correspondiente por la cual se formalice la resolución parcial del contrato y que, producida la resolución, la obligación de pago del saldo del precio, se extinguía de pleno derecho y se procedía a la restitución de la titularidad de los demandantes sobre el área ocupada.
- e)** Al no haberse producido la desocupación del “área ocupada” la demandada tenía la posibilidad de resolver el contrato, pero hizo todo lo contrario y actuó como propietario del inmueble pese a que la causal de resolución ya se había producido, manifestando tácitamente su voluntad de no resolver el contrato y mantenerse como propietario del área ocupada, así procedió a solicitar la independización del inmueble. Siendo



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

esto así, se mantiene plenamente la eficacia del contrato respecto del área ocupada; entonces, la consecuencia lógica es que la demandada cumpla con el pago del saldo de precio de venta correspondiente al área ocupada que quedó pendiente.

- f) Por lo expuesto resulta indiscutible que a la fecha se encuentra pendiente de pago un saldo de precio de venta del inmueble ascendente a la suma de dos millones trescientos setenta y cinco mil soles (S/.2'375,000.00).

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito de fecha tres de marzo de dos mil trece obrante a fojas ciento setenta y uno **INTERSEGUROS COMPAÑÍA DE SEGUROS** contesta la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Que al no realizarse la desocupación del “Área ocupada”, lo cual constituía una obligación a cargo de los ahora demandantes, es inobjetable que el contrato quedó automáticamente resuelto respecto a dicha área.
- En lo referente a la afirmación contenida en la demanda, respecto de que Interseguro “mantiene la propiedad del área ocupada”, ello se debe no a la voluntad de Interseguro, sino más bien a que los demandantes vienen procurando que se mantenga tal situación para así venderles de manera forzosa el área ocupada.
- Sobre la independización por subdivisión de la totalidad del denominado “Inmueble Matriz”, ello se produjo por así encontrarse establecido en el Contrato, en el numeral 1.3 de la cláusula primera del mismo.



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante resolución número siete de fecha veintitrés de mayo de dos mil catorce obrante a fojas doscientos dieciséis, se fijó como puntos controvertidos:

- i) Determinar si existe un incumplimiento de los demandantes en desalojar y obtener la desocupación total del “área ocupada” en el plazo de trescientos sesenta días entregando su posesión al demandado, contraviniendo la obligación contenida en el último párrafo del numeral 1.2 de la Cláusula Primera del Contrato de Transferencia de Acciones y Derechos de fecha nueve de setiembre de dos mil ocho.
- ii) Determinar si dicho incumplimiento resolvió automáticamente en forma parcial el citado contrato en el extremo referido a la venta del “Área ocupada”;
- iii) Determinar si el ejercicio de la demandada como propietario del “Área ocupada”, implica una renuncia tácita al ejercicio de dicha cláusula resolutoria;
- iv) Determinar, en caso de haber operado la resolución parcial y automática, las consecuencias que genera en las prestaciones pactadas."

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete obrante a fojas cuatrocientos setenta y seis declaró **improcedente** la demanda, por las siguientes consideraciones:

- Queda claro en autos que la parte demandante no cumplió en el plazo pactado entre ambas partes de haber procedido con



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

desalojar y desocupar el área de 50,000 m<sup>2</sup>, hecho que se corrobora además con el mérito de la carta notarial de fecha cuatro de noviembre de dos mil nueve obrante a fojas trescientos siete, señalando que el contrato había quedado resuelto automáticamente únicamente en el extremo referido a la venta de las cinco hectáreas, por lo cual los requería a subdividir el inmueble para que las 25 hectáreas que fueron compradas y debidamente pagadas por la empresa demandada pasen a constituirse como una unidad inmobiliaria independiente.

- El hecho que la empresa demandada haya procedido con realizar la subdivisión del inmueble *sub litis*, ello se debe a lo expresamente pactado entre las partes según lo previsto en el punto 1.3 del referido contrato privado de transferencia de derechos y acciones.
- Empero, según lo pactado entre las partes, el procedimiento de la subdivisión del inmueble era con el objeto de que el AREA OCUPADA se desprenda del inmueble y constituya el mismo una unidad inmobiliaria independiente que cuente con su propia partida registral y, con el propósito y objeto además de facilitar y hacer posible la inscripción, de la transferencia de dominio de los derechos y acciones que corresponden a los copropietarios en el “área ocupada”.
- Si bien es cierto, está acreditado en autos que la parte demandada ha procedido a inscribir registralmente a su favor la totalidad de los derechos y acciones de la parte demandante, incluido en “área ocupada” y cuyo valor las partes contratantes lo fijaron en la suma de dos millones



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

trescientos setenta y cinco mil soles (S/ 2'375,000.00) sin respetar el plazo pactado en el contrato; también es verdad que, aquello no forma parte del petitorio de la demanda; habiendo sido materia de la controversia el pago del saldo del precio de venta pactado entre ambas partes.

- Siendo ello así, se advierte del análisis de los medios probatorios que los fundamentos de la pretensión deben desestimarse por existir contradicción absoluta con el derecho que peticiona.
- Por consiguiente, no se puede determinar el cumplimiento de contrato formulado por la parte demandante, al existir discrepancia entre el petitorio demandado con los fundamentos de su pretensión, ya que el contrato sub análisis no está vigente, consecuentemente, no es exigible al haber operado la cláusula resolutoria expresa, apreciándose falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio. No resulta estimable la pretensión de cumplimiento contractual.

**4. RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito de fojas cuatrocientos noventa y cinco, la **Sucesión Roberto Octavio Belaúnde Orozco y otros** interpuso recurso de apelación, invocando los siguientes agravios:

- Resulta necesario analizar si se cumplió con el supuesto de resolución contractual que consta en el contrato, y si mantiene su eficacia.
- El *a' quo* incurre en error al no analizar si el área materia de *litis* se encuentra desocupada, así como la existencia de una



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

renuncia tácita al ejercicio de la resolución contractual por parte de la emplazada.

- La resolución materia de apelación vulnera el principio a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por haber emitido una sentencia incongruente.
- En el contrato las partes pactaron que si los demandantes no cumplían con obtener la desocupación total del "área ocupada" [50,000.00 m<sup>2</sup>] y haber ministrado la misma a favor de la demandada en el plazo de trescientos sesenta días, el contrato quedaría automáticamente resuelto según lo estipulado en el contrato.
- INTERSEGURO COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., en ningún momento realizó comunicación alguna de ejercer dicha potestad resolutoria, siendo que al contrario realizó actos de ejercicio de propiedad plena sobre el área mencionada. Por lo tanto, la demandada ha considerado renunciar tácitamente a ejercer dicha potestad resolutoria.

**5. SENTENCIA DE VISTA**

La Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho obrante a fojas seiscientos treinta y cinco, que **confirma** la sentencia apelada contenida en la resolución número veintitrés, del dos de noviembre de dos mil diecisiete, obrante de fojas cuatrocientos setenta y seis a cuatrocientos ochenta y seis, que declara **improcedente** la demanda, bajo las siguientes consideraciones:



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

- Al vencer el plazo acordado por las partes esto es el tres de setiembre de dos mil nueve, hecho reconocido por la parte accionante en su escrito de demanda en su décimo noveno numeral. En la referida Carta Notarial emitida por la emplazada, se señaló que *habiendo transcurrido el plazo de trescientos sesenta (360) días, que se encuentra definido en el Contrato, se procedería a dar inicio a las gestiones y trámites pertinentes ante la Municipalidad de Lurín a fin de obtener la subdivisión e independización de la referida área ocupada.*
- Realizando una interpretación sistemática de lo estipulado por las partes y la conducta desarrollada por las mismas, se puede concluir que efectivamente sí operó la resolución del contrato de compra venta de manera automática en extremo referido a la venta de las cinco (5) hectáreas [50,000.00 m], que corresponde al "**área ocupada**", en tanto sí consta la comunicación notarial realizada por la emplazada mediante la cual pone a conocimiento de la parte demandante, el inicio de las gestiones de subdivisión e independización del inmueble *sub litis* y la independización y subdivisión inscrita, todo lo cual denota que ante el incumplimiento de la demandante en desocupar el área, conforme se había obligado, se tuvo por resuelto el contrato y en cumplimiento a lo acordado, se iniciaron los trámites para subdividir el inmueble, con el objeto que el área ocupada se desprenda del mismo y constituya una unidad inmobiliaria independiente, que cuente con su propia partida registral, independización que se efectivizó como consta en el anterior considerando. Ahora, el hecho que se hubiera efectuado la independización no puede ser valorado



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

como una conducta de “estar actuando como propietario y que el contrato de compraventa seguía vigente” como sostiene la demandante, en tanto tal independización más bien denota que se estaba dando cumplimiento a lo acordado por las partes en la cláusula 1.3 del contrato; resultando lógico que, si la demandada se mantenía como propietaria de solo una parte del área, ésta se mantuviera independizada.

- Por lo tanto, la demandada no se encuentra en la obligación de pagar el saldo del precio de venta que asciende a la suma de dos millones trescientos setenta y cinco mil soles (S/ 2'375,000.00).

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

Mediante escrito de fecha dieciocho de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a fojas seiscientos sesenta y dos, **María Alida Quezada Peña y otros**, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha veinticuatro de julio de dos mil diecinueve por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, y el artículos 122 inciso 3 del Código Procesal Civil;** al respecto, aduce que el juzgado de primera instancia no advirtió que al existir dos menores de edad en la parte demandante, correspondía derivar los actuados al Ministerio Público para la correspondiente opinión fiscal, aspecto que tampoco fue observado por la Sala Superior en la sentencia de vista recurrida, la cual al confirmar la sentencia apelada, igualmente confirmó el vicio incurrido. Asimismo, indica que,



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

si bien con posterioridad se emitió el correspondiente dictamen fiscal, éste se realizó con posterioridad de la vista de la causa, dejando en un estado de indefensión al no poder exponer sus argumentos de defensa frente al Ministerio Público;

- b) Infracción normativa material del artículo 1430 del Código Civil;** señalándose que la parte demandada no ejerció la cláusula resolutoria conforme a lo establecido en la norma material de la presente causal, la cual expresa la necesidad de la existencia de una comunicación formal a la otra parte contratante, la misma que es una condición imperativa y no dispositiva tal como lo sostiene la parte demandada y que dicho fundamento fue acogido por la Sala Superior, toda vez que si bien se produjo un incumplimiento de la parte recurrente respecto a la pretensión de desocupar el inmueble materia de contrato, indica el *ad quem* que fue en ese momento cuando se realizó la resolución de contrato, supuesto que fue acordado entre las partes. En ese sentido, al no optar por la resolución del contrato, se desprende de las acciones de la parte demandada que continuó con el contrato, debiendo pagar por la parte del área ocupada respecto del predio materia de *litis*.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

La materia jurídica consiste en determinar si la Sala Superior ha infringido el derecho al debido proceso al no haberse derivado los actuados al Ministerio Público para el respectivo dictamen fiscal,



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

así como determinar si se ha resuelto o no el contrato materia de *litis*.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Que, 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, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**SEGUNDO.-** Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio y revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

**TERCERO.-** Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

**CUARTO.-** Que, como se ha señalado en la Sección III referida al Recurso de Casación, el recurrente ha denunciado infracción normativa *in procedendo*, señalando en los agravios expuestos en el **acápite a)** de la sección que antecede que la Sala Superior ha vulnerado el derecho al debido proceso al habersele dejado en estado de indefensión.

**QUINTO.-** Que, así pues, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: a) el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; b) el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, c) la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna<sup>1</sup>. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.<sup>2</sup>

**SEXTO.-** Que, en relación a la contravención del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, no se aprecia que las instancias de mérito hayan vulnerado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto, si bien es cierto previo a la emisión de la sentencia de primera instancia los actuados no fueron remitidos al Ministerio Público para la emisión

---

<sup>1</sup> Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

<sup>2</sup> Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

del dictamen correspondiente, al estar en controversia derechos patrimoniales de menores de edad, lo cierto es que ello no fue denunciado en la primera oportunidad que se tuvo para hacerlo de conformidad con el artículo 176 del Código Procesal Civil, por el contrario se realizaron cuestionamientos al fondo del asunto, finalmente es conveniente recalcar en este punto que los Dictámenes emitidos el Ministerio Público no son vinculantes para la toma de decisiones de la autoridad jurisdiccional. A mayor abundamiento, se tiene que previo a la sentencia de vista, a fojas seiscientos veinte obra el dictamen fiscal que opinó revocar la sentencia de vista, de ese modo es posible señalar que no se ha incurrido en infracción procesal que afecte el derecho al debido proceso.

**SÉTIMO.-** Que, en cuanto a la infracción normativa de carácter material, se tiene que en el caso de autos ha quedado acreditado que ha existido una relación contractual de transferencia de derechos y acciones que celebraron Roberto Belaunde Orozco (40%), María Alida Quezada Peña (15%), Jorge Angulo Morales (30%), Luis Benjamín Carrillo Altamirano (5%) y Raquel Francisca Carrillo Carrera (5%) a favor de Interseguro celebrada mediante Escritura Pública de fecha nueve de setiembre de dos mil ocho. En dicho contrato se pactó que: *“Las partes acuerdan expresamente que en caso que transcurriera el plazo de trescientos sesenta (360) días pactado en el párrafo anterior, sin que los copropietarios hayan cumplido con obtener el desalojo y la desocupación total y completa del área ocupada y haber ministrado la posesión del área ocupada a el comprador, en los*



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

*términos y condiciones pactados en el párrafo anterior, el presente contrato quedará automáticamente resuelto únicamente en el extremo referido a la venta de las cinco (5) hectáreas (50,000 m<sup>2</sup>) en cuyo caso quedan obligadas las partes a celebrar y suscribir la minuta y la escritura pública correspondiente por la cual se formalice la resolución de la venta de los derechos y acciones que correspondan al área ocupada”. Asimismo, en la cláusula 1.3 se pactó que sin perjuicio de lo pactado en el supuesto de resolución automática las partes iniciarían los trámites para la subdivisión del inmueble a fin de que el área ocupada constituya una unidad inmobiliaria independiente.*

**OCTAVO.-** Que, dicho ello, como bien lo ha determinado la Sala Superior, ha sido la propia parte demandante quien ha reconocido haber incumplido la obligación a su cargo, consistente en desocupar los 50,000 m<sup>2</sup>, como así ha quedado acreditado mediante carta notarial dirigida al demandado, por tanto, no queda duda que con ese supuesto de hecho se ha producido la resolución del contrato.

**NOVENO.-** Que, bajo esa línea de argumentación, el artículo 1430 del Código Civil, recoge la condición resolutoria de la siguiente manera:

*“Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.*



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

*La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.”*

**DÉCIMO.-** Que, puede apreciarse entonces que se han producido los supuestos contenidos en la norma, pues el vendedor demandante no ha cumplido con la prestación a su cargo, causando la resolución del contrato, así como ha enviado la comunicación dirigida al demandado comunicándole que hará valer la cláusula resolutoria y por ello solicita que el demandado realice la subdivisión del predio, situación que además estaba expresamente pactada en la cláusula 1.3, de manera que en modo alguno puede alegar la parte demandante que realizar dicha subdivisión implica una manifestación de voluntad de apropiarse de la propiedad del bien, y continuar con el contrato, sino por el contrario, es resultado del cumplimiento de lo expresamente pactado en autos ante la eventualidad de no lograr la desocupación del área de 50,000 m2.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que, en consecuencia, esta Sala Suprema no aprecia que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal y material denunciadas, por tanto, el presente recurso de casación debe ser desestimado.

**VI. DECISIÓN**

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364: Declara



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

**CASACIÓN N° 316-2019  
LIMA  
CUMPLIMIENTO DE CONTRATO  
Y OTROS CONCEPTOS**

- A) INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **María Alida Quezada Peña y otros** a fojas seiscientos sesenta y dos, contra la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho obrante a fojas seiscientos treinta y cinco.
- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por María Alida Quezada Peña y otros con INTERSEGUROS COMPAÑÍA DE SEGUROS, sobre cumplimiento de contrato y otros conceptos; y, los devolvieron. Por impedimento de la señora Jueza Suprema Echevarría Gaviria, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**. -

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**KHM/sg**