



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
EN SU NOMBRE  
**EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

Exp. N° 2016-000696

**Magistrado Ponente: Yván Darío Bastardo Flores**

En el juicio por cumplimiento de contrato de opción de compra venta de inmueble, incoado ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por el ciudadano **ALEXIS DA MOTTA PIÑERO**, representado judicialmente por los abogados Hernán Quijada, Rosa Charlott y William Ramos Aguilar, este último actuando en su condición de Defensor Publico Tercero con competencia para actuar ante la Sala Constitucional, Plena, Político Administrativa, Electoral, Casación Civil y Casación Social del Tribunal Supremo de Justicia, contra la sucesión de la de cujus Flora Valeriano de Méndez (†), integrada por los ciudadanos **JOSÉ MÉNDEZ HERNÁNDEZ, MARISOL MÉNDEZ VALERIANO, ALEXANDER JOSÉ MÉNDEZ VALERIANO** y **RICHARD MÉNDEZ VALERIANO**, representados judicialmente por los abogados Rosangela De Matteo, Mercedes Benguigui y Peggy Flores; el Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó sentencia en fecha 13 de junio de 2016, en la cual declaró:

“...**PRIMERO: SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de octubre de 2015, (...) en su carácter de apoderada judicial de la parte actora, contra la sentencia dictada en fecha 16 de junio del 2015, por el Juzgado (...).

**SEGUNDO: IMPROCEDENTE** la confesión ficta de la parte demandada.

**TERCERO: SIN LUGAR** la demanda que por cumplimiento de contrato, sigue el ciudadano (...), contra (...), por cumplimiento de contrato de promesa bilateral de venta...”. (Mayúsculas y resaltado del texto).

Hubo condena en costas del proceso al demandante, de conformidad con el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil.

Contra la antes citada sentencia de alzada, la representación judicial del demandante anunció recurso extraordinario de casación, el cual fue admitido y oportunamente formalizado. Hubo contestación a la formalización, réplica y contrarréplica.

Con ocasión de la elección de la nueva Junta Directiva de este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en fecha 24 de febrero de 2017, por su Sala Plena, para el periodo 2017-2019, se reconstituyó esta Sala de Casación Civil en fecha 2 de marzo de 2017, quedando conformada de la siguiente manera: Magistrado Presidente: Dr. Yván Darío Bastardo Flores; Magistrado Vicepresidente: Dr. Francisco Ramón Velázquez Estévez; Magistrado: Dr. Guillermo Blanco Vázquez; Magistrada: Dra. Marisela Valentina Godoy Estaba y Magistrada: Dra. Vilma María Fernández González.

Concluida la sustanciación del recurso extraordinario de casación y cumplidas las demás formalidades de ley, *pasa la Sala a dictar sentencia bajo la ponencia del Magistrado que con tal carácter la suscribe*, en los términos siguientes:

**RECURSO DE CASACIÓN**  
**POR DEFECTO DE ACTIVIDAD**

**-I-**

El formalizante como fundamentación de su denuncia, expone lo que a continuación se transcribe:

“...Con fundamento en el artículo 313 numeral 1° del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la violación de los artículos 243 numeral 4° y 244 ejusdem por haber incurrido el Juzgado Superior Décimo (...) en su decisión, en particular la referida al dispositivo “SEGUNDO” de la sentencia de fecha 13 de junio de 2016 en el vicio de inmotivación de la sentencia por exigua.

A los fines de tener una mayor comprensión de lo delatado en la presente denuncia se debe traer a colación lo dispuesto en la sentencia hoy objeto de censura la cual indicó en su parte motiva denominada “Del fondo de la controversia” lo siguiente:

...Omissis...

Una vez establecida la presunta motivación que señalamos anteriormente se desprende de la misma que en nada contribuye a la demanda principal como lo es el cumplimiento de contrato de promesa bilateral de compra-venta, solo se limita en decir la Juez (sic) de la recurrida que el contrato estaba vencido y que no se pidió la prorroga legal, sin embargo no realiza un análisis del objeto de la demanda, no establece argumentación jurídica alguna, solo se dedica a reseñar que es un contrato unilateral y uno bilateral y aunque manifiesta que ambas partes tenían obligaciones en el contrato, no establece cuales eran las de cada uno de ellos y la consecuencia que de ello derivara su incumplimiento, no realiza un estudio del contrato que se demanda, solo reconoce que existieron dos (2) contratos pero no trae a colación el contenido de los mismos que era ley entre partes para poder establecer las responsabilidades asumidas por cada una de las partes.

...Omissis...

Efectivamente, ciudadanos Magistrados la sentencia vulnera lo establecido en los artículos señalados ya que la misma carece de motivación, no se encuentran plasmados los motivos por los cuales arriba a la decisión hoy censurada, siendo estos tan vagos que impiden de toda forma conocer los criterios para decidir la causa, no hay señalamiento que permita determinar cuál fue la conducta de las partes y su encuadramiento en norma jurídica cuya aplicación produzca la consecuente decisión de la causa, se desconoce la norma utilizada por el jurisdicente para considerar que el demandado no estaba obligado a cumplir con la obligación de transmitir la propiedad, o cual norma impedía al demandante exigir al demandado la obligación de hacer. Por tanto se solicita muy respetuosamente sea declarada con lugar la denuncia que antecede y por ende casada la sentencia emanada del Juzgado (...) que declaró SIN LUGAR la demanda (...)...”. (Mayúsculas del texto).

### **La Sala para decidir, observa:**

El formalizante, fundamentado en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, delató la violación por parte de la recurrida del ordinal 4° del artículo 243 *eiusdem*, por haber incurrido en el vicio de inmotivación por ser exigua.

Señaló el recurrente, que el *ad quem* no realizó el respectivo análisis del objeto de la demanda ni estableció argumentación jurídica alguna, y solo manifestó que ambas partes

tenían obligaciones en el contrato sin establecer cual correspondía a cada uno de ellos y las consecuencias que derivan su incumplimiento, aunado a que no realizó el estudio del contrato que se demanda en cumplimiento.

Alegó finalmente, que el juez de alzada no hizo el señalamiento que le permitió determinar “...cuál fue la conducta de las partes y su encuadramiento en norma jurídica cuya aplicación produzca la consecuente decisión de la causa...”, desconociéndose la norma que utilizó para considerar que los demandados no estaban obligados a cumplir con la obligación de transmitir la propiedad, o cual es la norma que impidió al demandante exigir la obligación de hacer.

Ahora bien, respecto al vicio de inmotivación del fallo, estatuido en el numeral 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que toda sentencia debe contener los motivos de hecho y de derecho que sustentan la decisión, esta Sala en sentencia N° RC-291 de fecha 31 de mayo de 2005, caso de Manuel Rodríguez contra la Estación de Servicios El Rosal, C.A., señaló lo siguiente:

“...Uno de los requisitos formales de la sentencia es el que prevé el artículo 243 ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil, que es el referido a la motivación del fallo; requisito que obliga a los jueces a expresar los motivos de hecho y de derecho de la decisión; al mismo tiempo, exige que la sentencia sea el resultado de un juicio lógico fundado en el derecho y en las circunstancias de hecho comprobadas en la causa. De esta manera, se controla la arbitrariedad del sentenciador, pues le impone justificar el razonamiento lógico que siguió para establecer el dispositivo y, garantiza adicionalmente, el legítimo derecho de defensa de las partes, al conocer éstas los motivos de la decisión, ya que si no están de acuerdo con la argumentación dada por el sentenciador, podrán interponer los recursos previstos en la ley para la revisión de la legalidad del fallo.

En este sentido, la Sala ha señalado que “...El requisito de la motivación del fallo previsto en el artículo 243 ordinal 4°, del Código de Procedimiento Civil, obliga al sentenciador a expresar los motivos de hecho y de derecho de la decisión, protegiéndose de esta manera a las partes contra lo arbitrario, y exigiendo del juez la elaboración de un fallo que resulte de un juicio lógico fundado en el derecho y en las circunstancias de hecho comprobadas en la causa...Como el poder del juez al momento de su decisión se encuentra vinculado al derecho (quaestio iuris) y a la certeza de los hechos (quaestio facti), se sigue de aquí que la motivación del fallo ha de comprender ambas cuestiones, como expresamente lo exige la norma procesal antes citada...”. (Sent. 21/5/97, caso: Jesús Alberto Pisani c/ Banco Caroní, C.A.).

Asimismo, ha expresado que “...el vicio de inmotivación en el fallo, consiste en la falta absoluta de fundamentos y no cuando los mismos son escasos o exiguos

con lo cual no debe confundirse. También ha sostenido la Sala en repetidas ocasiones que la falta absoluta de motivos puede asumir varias modalidades: a) Que la sentencia no presente materialmente ningún razonamiento. b) Que las razones dadas por el sentenciador no guarden relación alguna con la acción o la excepción y deben tenerse por inexistentes jurídicamente. c) Que los motivos se destruyan los unos a los otros por contradicciones graves e irreconciliables y, d) Que todos los motivos sean falsos...”. (Vid. Sent. N° 83 del 23/3/92, reiterada el 26/4/00, caso: Banco Mercantil C.A. S.A.C.A., contra Textilera Texma C.A. y otro)...”. (Resaltado de la Sala).

De acuerdo a la anterior jurisprudencia de la Sala, se tiene que conforme al numeral 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, es requisito de toda sentencia, aportar los motivos de hecho y de derecho en los cuales se fundamenta, así pues, el juez tiene la obligación de explicar su decisión, es decir, hacerla comprensible mediante la descripción de los motivos que lo condujeron a tomar tal determinación.

Motivo por lo cual, el juez está obligado a expresar los motivos de hecho y de derecho de la decisión, para que sea el resultado de un juicio lógico fundado en el derecho y en las circunstancias de hecho comprobadas en la causa.

También ha sostenido esta Sala, atendida a los diuturnos, pacíficos y consolidados criterios doctrinales y jurisprudenciales reiterados en la transcripción que se vierte a continuación, que la falta absoluta de motivos puede asumir varias modalidades, a saber:

**a) Que la sentencia no contenga materialmente ningún razonamiento que la apoye.** Vale decir, no contenga materialmente ningún razonamiento, de hecho o de derecho que pueda sustentar el dispositivo.

**b) Que las razones expresadas por el sentenciador no guardan relación alguna con la pretensión deducida o las excepciones o defensas opuestas.** Caso en el cual los motivos aducidos, a causa de su manifiesta incongruencia con los términos en que quedó circunscrita la litis, deben tenerse jurídicamente como inexistentes.

**c) Que los motivos se destruyen los unos a los otros por contradicciones graves e inconciliables.** Generando una situación equiparable a la falta de fundamentación; siempre que, naturalmente, la contradicción verse sobre un mismo considerando, lo cual conducirá,

irremediamente, a la destrucción recíproca de los mismos, e impedirá con ello el control de la legalidad del fallo, y en este sentido se ha pronunciado esta Sala en su fallo N° RC-704 de fecha 27 de noviembre de 2009, expediente N° 09-242, caso de Manuel Padra contra Giacoma Cortesía y otro, de la siguiente forma:

“...siendo que la contradicción en los motivos envuelve en el fondo inmotivación, cuando los motivos se destruyen los unos a los otros por contradicciones graves, generando así la falta absoluta de fundamentos sobre el punto de que trate, **siempre que, naturalmente, la contradicción verse sobre un mismo considerando**, lo cual conducirá, irremediamente, a la destrucción recíproca de los mismos, e impedirá con ello el control de la legalidad el fallo...” (Resaltado del fallo citado). Y

d) **Que todos los motivos son falsos.** Caso en que los motivos sean tan vagos, generales, inocuos, ilógicos o absurdos que impiden a la alzada o a la casación conocer el criterio jurídico que siguió el juez para dictar su decisión, caso éste también que se equipara a la falta de motivación. (Véase sentencia N° 83 de fecha 23 de marzo de 1.992, caso de Juan Perozo contra Freddy Escalona y otros, reiterada en fallo N° RC-182 de fecha 9 de abril de 2008, expediente N° 07-876).

Así pues, el requisito de la motivación debe estar constituida por las razones de hecho y de derecho que dan los jueces como fundamento del dispositivo; siendo que la primera debe estar formadas por el establecimiento de los hechos con ajustamiento a las pruebas que las demuestran; y la segunda, la aplicación a éstos de los preceptos y los principios doctrinarios atinentes.

Para la Sala en constante y pacífica doctrina, por lo menos a partir de **1906**, está claro, que el vicio de inmotivación en el fallo, consiste en la falta absoluta de fundamentos y no cuando los mismos son escasos o exiguos con lo cual no debe confundirse. (*Cfr. Fallo N° RC-934, de fecha 15 de diciembre de 2016, expediente N° 2016-365, caso: Michel Kalbahdji Basnaji contra ALTEC, C.A., y otro, bajo la ponencia del mismo Magistrado que con tal carácter suscribe el presente fallo*).

Establecido lo anterior, la Sala a fin de verificar lo delatado por el recurrente en casación, procede a transcribir la parte pertinente del fallo de alzada señalado por el

recurrente en su denuncia, la cual expresamente indicó lo siguiente:

**“...Del fondo de la controversia**

Luego del análisis de los alegatos expuestos por la parte actora en el libelo de la demanda, así como del material probatorio traído a los autos, el *tema decidendum* se circunscribe a determinar si efectivamente procede la acción de cumplimiento de contrato de opción de compra venta que nos ocupa, en ese sentido ambas partes reconocen la existencia de dichos contratos preliminares (promesa bilateral de venta), en los cuales una vez cumplidas ciertas obligaciones se comprometían a suscribir el contrato definitivo de compra venta del inmueble supra descrito, observa esta alzada, que el último contrato que sustituye al primero, quede la lectura de su cláusula tercera se desprende que dicha promesa bilateral de compra-venta tendría una vigencia de noventa(90) días continuos, mas treinta (30) días continuos de prórroga contados a partir de la fecha de suscripción del mismo; acordado de la siguiente manera; tal y como se evidencia del folio (36);los primeros 90 días contados a partir de su fecha de suscripción, es decir, desde el 17 de octubre del 2007, lo que hace suponer a esta juzgadora que en fecha 17 de enero de 2008, ese lapso ya había concluido, y en cuanto a la prórroga de 30 días la misma operaría, si fuere necesario el cual sería contado concluido el lapso de noventa (90) días, siempre y cuando se hubiere cumplido con la condición “previa notificación a la vendedora de la necesidad de que se le conceda la prórroga, mediante carta, telegrama o cualquier otro medio de comunicación, con diez (10) días continuos de anticipación por lo menos...”

Así las cosas, si bien las partes reconocen la existencia del referido contrato de opción de compra venta, se observa del escrito libelar que la parte actora alega que la parte demandada no cumplió con su obligación de vender el inmueble.

Sin embargo, establece la doctrina que los contratos preliminares de la venta, son aquellos en los cuales las partes se comprometen a celebrar el contrato de venta, cuando transcurra cierto lapso, o se susciten determinadas circunstancias. Es necesario destacar que en estos contratos no hay transferencia de propiedad, ni tampoco obligaciones de dar; sino, simplemente, la expresión de una obligación de hacer, asumida por una de las partes, cuando es unilateral; o por las dos si es bilateral, consiste en la celebración de un contrato de venta.

Ahora bien, la definición de la promesa unilateral y bilateral de venta; siendo la primera, un precontrato en el cual el promitente se obliga a hacer un futuro contrato de venta, es decir, a vender un bien o un derecho a quien le hace la oferta, que llamaremos promisorio, y éste acepta la oferta; pero no se obliga a realizar el futuro contrato, y en cuanto a la segunda definición establece; que si ambas partes se obligan a realizar el contrato estaremos en presencia de un contrato preliminar de venta, que por el contenido obligacional, es bilateral, es decir, ambas partes se están obligando a celebrar el contrato, una vez cumplidas ciertas circunstancias, y en los términos que la oferta reúne, valederos en cuanto a precios, condiciones de la venta a realizar, plazo de entrega.

Existen tres caracteres de la promesa bilateral de venta o también conocida como la opción de compra venta u opción de venta, los cuales son; A) Obligación de las Partes (sic); las partes que celebran un contrato se obligan, el promitente vendedor a vender, y la otra parte, que llamaremos promitente comprador; a comprar. B) Determinabilidad de las condiciones del contrato a celebrarse; las condiciones que tendrá el contrato de venta que se comprometen a celebrar

mediante el contrato preliminar, deben estar perfectamente determinadas. Vale decir, identificación plena de la cosa objeto del contrato de venta, precio, forma de pago, duración de la opción, cláusula penal. C) Existencia de la cláusula penal; como quiera que hay dos obligaciones, perfectamente definidas, la del promitente vendedor de vender, y la del promitente comprador de comprar; debe existir una cláusula penal que pueda aplicarse en caso de incumplimiento de la obligación de uno u otro.

Dilucidado lo anterior, concluye esta juzgadora que al no quedar probado en autos que la parte actora haya solicitado la prórroga por medio de cartas, telegramas o algún otro medio de comunicación dentro de los diez (10) días continuos como lo prevé la cláusula tercera del presente contrato de promesa bilateral de compra venta, anterior a la finalización del plazo convenido por las partes noventa (90) días continuos; entendiéndose que el lapso ordinario venció y que no operó la única prórroga prevista, y al haberse vencido el último contrato de promesa bilateral de venta, el mismo ya no existe. Así se establece.

Observa esta alzada que el prenombrado contrato establecía obligaciones para ambas partes, entre ellas la obligación de que el vendedor cumpliera con la entrega de todos los documentos necesarios para suscribir el contrato definitivo de compra venta, aunado a la obligación del comprador de pagar el precio de la venta de la manera señalada en el contrato, quedando establecido que el incumplimiento por cualquiera de las partes del contrato de promesa bilateral de compra venta quedaría resuelto de pleno derecho, sin necesidad de aviso o de notificación especial, haciéndose efectiva la cláusula cuarta, en cuanto a la indemnización prevista como penalidad por el incumplimiento del contrato (folio 35), la cual reza lo siguiente *“a. Si por causas imputables a EL COMPRADOR no se protocolizare el documento de compra-venta de EL INMUEBLE dentro del plazo convenido en la cláusula tercera del presente contrato, El COMPRADOR perderá en beneficio de LA VENDEDORA la suma de cincuenta y cuatro millones quinientos mil bolívares sin céntimos (54.500.000,00), suma ésta equivalente a la cantidad entregada en calidad de arras, por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento y con carácter de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente contrato. b. Si por causas imputables a LA VENDEDORA, no se protocolizare el documento de compra-venta de EL INMUEBLE dentro plazo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, esta devolverá a EL COMPRADOR la suma de cincuenta y cuatro millones quinientos mil bolívares con 00/100 (54.500.000,00), mas otra cantidad igual, para una cantidad total de ciento nueve millones de bolívares 00/100 (sic) (109.000.000.00), por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento y con carácter de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente contrato...”*. Por lo anteriormente expuesto, y del estudio de los hechos en que quedo plasmada la pretensión de la actora, resulta forzoso para esta superioridad declarar sin lugar la pretensión contenida en el libelo de la demanda como así se hará en el dispositivo del presente fallo. Y así se establece.

## DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos este Tribunal Superior (...), administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara: **PRIMERO: SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto en fecha 13 de octubre de 2015, por la abogada (...) en su carácter de apoderada judicial de la parte actora, contra la sentencia dictada en fecha 16 de junio del 2015, por el Juzgado Quinto de Primera (...). **SEGUNDO: IMPROCEDENTE** la confesión ficta de la parte demandada. **TERCERO: SIN LUGAR** la demanda que



por cumplimiento de contrato, sigue el ciudadano (...) contra (...), por cumplimiento de contrato de promesa bilateral de venta...”. (Mayúsculas, resaltado, subrayado y cursivas del texto).

De acuerdo a lo antes transcrito, la Sala evidenció que la *ad quem* en su fallo declaró la improcedencia de la confesión ficta solicitada por el demandante y sin lugar la causa incoada.

Además corroboró, que la *ad quem* al momento de analizar y decidir respecto al fondo del asunto debatido, analizó y valoró como instrumento probatorio los contratos de promesa bilateral de compra venta sobre el inmueble objeto de *litis* suscrito por las partes, asimismo, determinó que el *thema decidendum* u objeto de la demanda se circunscribió en establecer si efectivamente procedía la acción incoada, pues, ambas partes procesales reconocieron la existencia del negocio efectuado y las diferentes obligaciones convenidas, entre ellas, la del vendedor en cumplir con la entrega de los documentos necesarios para suscribir el contrato definitivo y la del comprador de pagar el precio de la venta señalado en el contrato.

Así pues, siendo los contratos ley entre las partes, se constató del fallo recurrido que la *ad quem* estudió y analizó las cláusulas tercera y cuarta del contrato de opción de compra-venta que se demandó en cumplimiento, constituyéndose la motivación de derecho que la condujo a declarar sin lugar la pretensión incoada, por ello, la Sala no evidencia la inmotivación que le endilga el recurrente en casación, pues, se logra conocer clara e inequívocamente los motivos por los cuales la *ad quem* declaró sin lugar la demanda, no obstante es de recordar que el hecho de que la motivación sea exigua no configura el vicio de inmotivación.

De esa manera, el razonamiento jurídico expresado y justificado por la juez en la sentencia, sea este errado o acertado, permite que las partes del juicio queden convencidas que fue emitida una decisión objetiva y no arbitraria, y al mismo tiempo pueda la comunidad en general conocer las razones que sustentan tal decisión. (Cfr. Fallo N° RC-669 de fecha 21 de octubre de 2008, caso de Centro Simón Bolívar, C.A., contra Diego Arria Salicetti, y otros, expediente N° 2008-314.)

Motivo por el cual, la Sala considera que no existe violación de los artículos 12 y 243, ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil, por parte de la recurrida, lo que conlleva a desestimar la presente denuncia por supuesta inmotivación por exigua. Así se decide.

**RECURSO DE CASACIÓN**  
**POR INFRACCIÓN DE LEY**

**-I-**

El formalizante en su denuncia, expuso lo que a continuación se transcribe:

“...Con fundamento en el artículo 313 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil en relación al artículo 320 ejusdem, se denuncia la violación a la ley por errónea interpretación de una norma jurídica en virtud que el Juzgado Superior (...), esto con respecto al dispositivo “PRIMERO”, de la decisión de fecha 13 de junio de 2016, aunque aplica la norma correcta para decidir lo solicitado por nuestro representado de manera errónea uno de los requisitos establecidos en la propia norma para que proceda la confesión.

...Omissis...

Como se puede apreciar en el extracto que antecede el Juzgado (...), en su decisión de fecha 13 de junio de 2016, aunque aplica la norma correcta –artículo 362 del Código de Procedimiento Civil- en su interpretación yerra al establecer que no se producían los efectos de la confesión ficta en virtud del incumplimiento del segundo requisito para la procedencia de esta, como lo es, que la demanda se encuentra conforme a derecho.

...Omissis...

La configuración del vicio señalado se produce en la sentencia emanada del Juzgado (sic) Superior (sic) en virtud de que este toma un aspecto secundario que establecía la demanda, sin embargo tal como lo señala el mismo juzgador nos encontramos ante una demanda de Cumplimiento (sic) de Contrato (sic) de Promesa (sic) Bilateral (sic) de Compra (sic) Venta (sic), que es la pretensión principal y el objeto de la controversia, pues no puede entenderse otro objeto diferente a la exigencia que los demandado (sic) promitente (sic) vendedores cumplieran voluntariamente con la venta del inmueble o su defecto fueren condenados judicialmente a la realización del acto traslativo de la propiedad del inmueble, esta petición no es contrario a derecho, pero como consecuencia del cumplimiento judicial pedido, también se hizo petición de la imputación de los cánones de arrendamiento que cancelaba nuestro representado durante el transcurso de la citada Promesa (sic) Bilateral (sic) de Compra (sic) Venta (sic), exigencia accesoria a la transmisión de la propiedad exigida, la cual fue debidamente pactada por las partes y del cual aunque no se haya establecido el monto de estas, como se indica eran secundarias, no existiendo en el cuerpo del Contrato (sic), ya que este -Contrato (sic) de Promesa (sic) Bilateral (sic) de Compra (sic) Venta (sic)-, si establecía todas y cada una de las cláusulas a las que debían someterse las partes, las cuales no eran contrarias a derecho, al contrario las mismas de conformidad con los artículos 1159, 1160 y 1167 del Código Civil, hacían de este ley entre partes, conocida por cada uno de los contratantes, no evidenciándose ilegalidad alguna en este, hasta el punto de que

el Juzgado Quinto de Primera Instancia (...), en fecha 30 de junio de 2008 y luego de la interposición del libelo de demanda, mediante auto establece que,

“Visto el Libelo (sic) de demanda presentado por (...), y los recaudos acompañados al mismo, y por cuanto la pretensión del actor no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o alguna disposición expresa de la Ley, el Tribunal (sic) la ADMITE, cuanto ha lugar en derecho... “

Con esta referencia no se presente (sic) traer ante esta Sala, lo decidido en la Primera (sic) Instancia (sic), tal mención se utiliza para evidenciar el juzgamiento errado del tribunal (sic) Superior (sic).

Si bien es cierto que la queja en casación se debe circunscribir a la actuación de los Tribunales (sic) Superiores (sic), no puede dejar pasar por alto la Defensa (sic) el aspecto antes referido, toda vez que la demanda al momento de ser introducida tiene a través de los Tribunales (sic) de Instancia (sic) un control previo sobre su esencia, sobre su legalidad, sobre lo solicitado en derecho, siendo que, si esta fuese contraria (sic) a derecho su destino sería (sic) la inadmisibilidad o la improcedencia y por ende el no conocimiento de la misma.

Como se ha establecido en líneas anteriores se produce la infracción de ley por parte del Juzgado (sic) Superior (sic) al realizar una interpretación errada sobre un aspecto secundario en la demanda, como lo era la imputación de los pagos de cánones de arrendamiento al precio de venta, manifestando que no se podía probar tal situación, sin embargo de la causa se evidencia que los vendedores opusieron en su favor una litispendencia por la resolución de un contrato de arrendamiento del bien inmueble identificado en la causa donde se trataba de las mismas partes, pero en plano de arrendadores y arrendatario, situación ésta que no es tomada en consideración por el Juzgado (sic) Superior (sic) al momento de realizar su razonamiento.

Se equivoca de modo grave el Tribunal (sic) Superior (sic) al considera una demanda de cumplimiento de contrato de promesa bilateral de compra-venta constituye una petición sin ningún apoyo en el ordenamiento jurídico, si le hubiera dado una interpretación correcta, la cual era de considerarla como una demanda, pretensión, acción justa y protegida por el ordenamiento jurídico venezolano, el *ut supra* señalado Juzgado (sic) Superior (sic), habría declarado los efectos jurídicos de la confesión ficta en la presente causa, y visto que el demandado no tuvo actividad probatoria a su favor, consecencialmente la demanda por Cumplimiento (sic) de Contrato (sic) de Promesa (sic) Bilateral (sic) de Opción (sic) de Compra (sic) Venta (sic), considerando que la denuncia que antecede era decisiva en el presente fallo...”. (Mayúsculas, resaltado, subrayado y cursivas del texto).

### **La Sala para decidir, observa:**

El formalizante, fundamentado en el ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, delató que la recurrida incurrió en la errónea interpretación del artículo 362 *eiusdem*.

Señaló, que la *ad quem* al interpretar el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, erró en establecer que en la presente causa no se producían los efectos de la confesión ficta en virtud del incumplimiento del segundo requisito para su procedencia, como lo es, que la demanda se encuentre conforme a derecho.

Destacó el formalizante, que la pretensión principal y el objeto de la controversia es el cumplimiento de contrato de promesa bilateral de opción de compra-venta, y que no puede entenderse otro objeto diferente a la exigencia que los demandados cumplan con la venta del inmueble o en su defecto sean condenados judicialmente a transmitir la propiedad del mismo, por ello, esta petición no es contrario a derecho.

Además indicó, que el contrato suscrito establecía las cláusulas a las que debían someterse las partes, las cuales no eran contrarias a derecho, pues de conformidad con los artículos 1159, 1160 y 1167 del Código Civil, hacían de este contrato ley entre partes, no evidenciándose ilegalidad alguna, hasta el punto de que el *a quo* mediante auto admitió la demanda

Finalmente señaló, que la *ad quem* se equivocó de modo grave al considerar que la acción de cumplimiento de contrato de promesa bilateral de opción de compra-venta constituye una petición sin ningún apoyo en el ordenamiento jurídico, no obstante, la interpretación correcta es que debió considerarla como una acción protegida por el ordenamiento jurídico venezolano y habría declarado los efectos jurídicos de la confesión ficta en la presente causa, visto que el demandado no contestó la demanda ni ejerció actividad probatoria a su favor.

Ahora bien, la infracción por error de interpretación de una norma jurídica expresa, se produce en la labor de juzgamiento de la controversia especialmente por la falta que puede cometer el juez al determinar el contenido y alcance de una regla que fue correctamente elegida y aplicada para solucionar el conflicto surgido entre las partes, bien sea en la hipótesis abstractamente prevista en la norma o en la determinación de sus consecuencias jurídicas, esto es “...cuando no le da a la norma su verdadero sentido, haciendo derivar de ella consecuencias que no concuerdan con su contenido...”. (Sentencia N° RC-159 de fecha 6

de abril de 2011, caso de María Raggioli contra Centro Inmobiliario, C.A. y otro, expediente N° 2010-675).

De modo que, la confesión ficta es una ficción jurídica que se verifica en aquellos casos en los cuales el demandado debidamente citado no concurre a dar contestación a la demanda en los plazos legales predeterminados; sin embargo, las consecuencias que su contumacia genera no son aplicables sino hasta tanto el juez verifique la concurrencia de otros dos elementos fundamentales, a saber: 1) Que la pretensión del demandante no sea contraria a derecho, y 2) Que no lograre probar nada que le favorezca.

Establecido lo anterior, la Sala considera necesario transcribir el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, delatado como erradamente interpretado por la *ad quem*, que señala textualmente lo siguiente:

“**Artículo 362.-** Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro de los plazos indicados en este Código se le tendrá por confeso en cuanto no sea contraria a derecho la petición del demandante, si nada probare que le favorezca. En este caso, vencido el lapso de promoción de pruebas sin que el demandado hubiese promovido alguna, el Tribunal procederá a sentenciar la causa, sin más dilación, dentro de los ocho días siguientes al vencimiento de aquel lapso, ateniéndose a la confesión del demandado. En todo caso, a los fines de la apelación se dejará transcurrir íntegramente el mencionado lapso de ocho días si la sentencia fuere pronunciada antes de su vencimiento.”

De acuerdo con la norma antes transcrita, para que proceda la confesión ficta del demandado, esta debe cumplir con los requisitos siguientes: 1) Que el demandado no haya comparecido a dar contestación oportuna a la demanda dentro del plazo otorgado por la Ley adjetiva; 2) Que la pretensión del demandante no sea contraria a derecho; y 3) Que en la oportunidad procesal determinada el demandado no probare nada que le favorezca.

En tal sentido, la doctrina de esta Sala reflejada entre otros, en su fallo N° RC-820, de fecha 21 de noviembre de 2016, expediente N° 2016-334, *con respecto a la carga probatoria y los efectos de la confesión ficta*, señaló lo siguiente:

“...De acuerdo con el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, la **confesión ficta** es concebida por la doctrina como una sanción cuyo mecanismo se activa cuando el demandado no

comparece o se abstiene de contestar la demanda, caso en el cual, siempre que la petición del demandante no sea contraria a derecho, para declarar su procedencia, se requiere que el demandado no probare nada que le favorezca.

La figura jurídica antes mencionada, es también entendida como una ficción, por medio de la cual el demandado contumaz, acepta los hechos alegados por el actor en el libelo.

Al respecto, esta Sala ha señalado, de manera reiterada, que la falta de contestación de la demanda acarrea para el demandado una presunción *iuris tantum* de **confesión ficta**, y siempre que la demanda no sea contraria a derecho, a las buenas costumbres o atente contra el orden público, únicamente desvirtuable mediante la aportación de pruebas que contradigan las pretensiones del demandante, pero sin que le sea permitido consignar otros medios probatorios que él estime conducentes o la alegación de hechos nuevos. (Vid. Sentencia N° 867, de fecha 14 de noviembre de 2006, reiterada, entre otras, en sentencia N° 534, de fecha 31 de julio de 2012, caso: Yarilis Maridee Florez Boggio contra Irian Coromoto Zarate Acosta y Otra). (Negrillas de la Sala).

Aún más, esta Sala en sentencia N° 83 de fecha 11 de marzo de 2011, reiterada entre otras, en sentencia N° 763, de fecha 5 de diciembre de 2012, caso: María Emeria Moreno de Barillas contra Ciro Enrique Barillas Moreno, ha señalado lo siguiente:

“...al haber una aceptación clara del demandado del derecho y la pretensión deducida por el demandante, dado que la **confesión ficta**, por su naturaleza, es una presunción *iuris tantum*, lo cual comporta una aceptación de los hechos expuestos en el escrito de la demanda, siempre y cuando la pretensión intentada no sea contraria a derecho, por una parte y, por la otra, que nada probare el demandado que le favorezca, ni aparecieren desvirtuados las pretensiones del accionante por ninguno de los elementos del proceso, ya que puede en el lapso probatorio el demandado lograr, con los medios de pruebas admisibles en la Ley, enervar la acción del demandante, que comporta la aplicación del viejo aforismo jurídico que señala: “**A confesión de parte relevo de prueba**” y del viejo adagio Latino que expresa: “**Jura Vigilantibus, Non Dormientibus Prosunt**”, El derecho viene en socorro de los que velan, no de los que duermen...”. (Negrillas de la sentencia).

(Vid. Sentencias de esta Sala Nos. RC-083, del 11-3-2011. Exp. N° 2010-312; RC-763, del 5-12-2012. Exp. N° 2012-354; RC-478, del 29-7-2014. Exp. N° 2014-145; RC-416, del 9-7-2015. Exp. N° 2013-601; RC-225, del 7-4-2016. Exp. N° 2015-709; y RC-820, del 21-11-2016. Exp. N° 2016-334).-

Establecido lo anterior, la Sala pasa a transcribir la parte pertinente del fallo recurrido, a fin de verificar si la *ad quem* incurrió o no en el vicio delatado:

“... MOTIVOS PARA DECIDIR

...Omissis...

De la confesión ficta alegada por la parte actora

La cuestión a resolver en esta oportunidad se circunscribe a determinar si efectivamente opera la confesión ficta alegada por la parte actora por medio de un escrito de fecha 25 de julio de 2014, en el que manifestó que al constar en autos que la parte demandada o su apoderado judicial antes de la citación, han realizado diligencias en el proceso o habían estado presentes en un acto del mismo, se entendería por citada para dar contestación a la demanda.

Así las cosas, en fecha 25 de junio de 2013, la apoderada judicial de la parte demandada consignó diligencia solicitando se decretara la perención anual en el presente juicio, al no haber dado la accionada contestación a la demanda, sin embargo, el a-quo ordenó la notificación al apoderado judicial de la parte demandada a fin de que continuara el juicio y diera contestación a la demanda, y encontrándose a derecho la accionada, la causa continuo su curso legal, lo que significa que el lapso para la contestación de la demanda empezó a computarse a partir del 26 de junio de 2013, no obstante ello, la parte demandada el 27 de noviembre apeló contra el auto del 06 (sic) de noviembre del 2013, el cual fue oído en un solo efecto (folio184), por lo que la representación judicial de los demandados debieron continuar el iter procesal, cuestión que, según los dichos de la actora, la accionada inobservó la continuación del juicio, configurándose, alega, la confesión ficta.

El Juzgado (sic) de cognición, determinó a través de la sentencia recurrida, la improcedencia de la confesión ficta alegada por la parte actora, ya que a decir de la accionante, a lo largo del juicio, no consta contestación de la demanda ni pruebas de la parte demandada y que los medios presentados por el actor hacen prueba en contra de sus propios intereses; y en consecuencia declaró sin lugar la demanda en los términos antes delatados.

Al respecto, el doctrinario Aristides Rengel-Romberg; *la confesión ficta, se produce a raíz de la falta de contestación del demandado, presumiendo la confesión del demandado recaído sobre los hechos narrados en la demanda, más no sobre el derecho o las consecuencias jurídicas que conforme a la Ley deben aplicarse a los hechos establecidos.*

**En efecto, establece el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, respecto a la confesión, lo siguiente: (...).**

**Con respecto al artículo antes transcrito se pone en evidencia la ineludible concurrencia de tres requisitos fundamentales para la procedencia de la confesión, es decir, para la declaratoria con lugar de la confesión ficta, es necesaria la ausencia de la contestación a la demanda; que esta última no sea contraria a derecho y que el demandado nada prueba que le favorezca.**

...Omissis...

En tal sentido, cuando el contumaz no asiste a dar contestación a la demanda o lo realiza de manera extemporánea por tardía, la consecuencia es que se debe declarar la confesión ficta, lo que implica una aceptación (presunción iuris tantum) de los hechos expuestos en la demanda, siempre que la petición no sea contraria a derecho y el demandado, se repite, nada probare que le favorezca. Así se decide.

Una vez verificado que la demandada es contumaz en virtud de no haber dado contestación a la demanda, corresponde determinar si la demanda es contraria a derecho y finalmente si la accionada nada probó que le favoreciera.

**En lo que tiene que ver con el segundo supuesto exigido en la norma relativa a la procedencia de la confesión ficta, es decir que la demanda no sea contraria a derecho, se observa que estamos en presencia de una demanda por Cumplimiento de Contrato de Promesa Bilateral de Compra Venta, fundamentada en los artículos 1.159, 1.160,1.167, 1.185 del Código Civil, los cuales, prevén lo siguiente: (...).**

Debe igualmente reparación quien haya causado daño a otro, excediendo, en el ejercicio de su derecho, los límites fijados por la buena fe o por objeto en vista del cual le ha sido conferido ese derecho”.

**Sentado lo anterior, juzga quien aquí decide que la demanda no se encuentra conforme a derecho, ya que los medios presentados por el actor hacen prueba en cuanto a sus propios intereses alegando que tiene derecho a que le sean imputados al eventual precio de venta las sumas que éste ha pagado por concepto de cánones de arrendamiento, sin haber consignado el respectivo contrato de arrendamiento en donde pueda establecerse los montos señalados, no logrando constatar su carácter de inquilino, ni el monto mensual de lo que pagaría a su decir por canon de arrendamiento, por lo tanto, mal pudiera esta juzgadora atribuirle esa suma que no logro probar al supuesto precio final, y no habiendo plena prueba de los hechos tal como lo exige el artículo 254 Código de Procedimiento Civil, el cual establece lo siguiente: “los jueces no podrán declarar con lugar la demanda sino cuando, a su juicio exista plena prueba de los hechos alegados en ella...”, en virtud de la citada norma y en base de la inexistencia de elementos de convicción alguno que demostrara lo aducido por la accionante, no se configura el segundo elemento. Así se establece.**

Ahora bien, corresponde revisar si la demandada contumaz probó algo que le favoreciera, aplicando el principio de la comunidad de la prueba, según el cual, una vez que la prueba haya sido incorporada al proceso, deja de ser de la parte que la produjo y pasa a ser del proceso. En este sentido, de la revisión de las actas procesales, no se evidencia actividad probatoria alguna desplegada por la parte demandada, aunado a que de las pruebas aportadas por la parte actora, no se evidencia prueba alguna que favorezca a la accionada, por lo que se concluye que la parte accionada nada probó que le favoreciera; razón por la cual, se constituye el segundo de los supuestos previstos en el artículo 362 del texto adjetivo civil. Y así se establece.

**Precisado lo anterior, en virtud que no se configuran de manera concurrente los tres requisitos establecidos en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto la demanda es contraria a derecho, no es procedente declarar la confesión ficta del demandado, en consecuencia de seguidas quien decide se pronunciará al fondo de lo debatido. Y así se establece...”.** (Mayúsculas del texto, resaltado de la Sala).

De acuerdo con el fallo antes transcrito, la *ad quem* declaró que en el presente asunto no se configuraron concurrentemente los tres requisitos exigidos en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, pues, no se cumplió con el segundo de ellos, referente a que la acción propuesta no sea contraria a derecho.

La *ad quem*, para determinar incumplido el segundo requisito para que se configure la confesión ficta, estableció que la demanda no se encuentra conforme a derecho, ya que los medios probatorios presentados por el demandante “...*hacen prueba en cuanto a sus propios intereses alegando que tiene derecho a que le sean imputados al eventual precio de venta las sumas que éste ha pagado por concepto de cánones de arrendamiento, sin haber consignado el respectivo contrato de arrendamiento...*”.



Ahora bien, en referencia al segundo requisito para la procedencia de la confesión ficta del demandado, relativo a que la acción incoada no sea contraria a derecho, la Sala Constitucional de este Supremo Tribunal, en fallo N° 2428 de fecha 29 de agosto de 2003, caso: Teresa de Rondón, expediente N° 2003-209, señaló lo siguiente:

**“...Para la declaratoria de procedencia de la confesión ficta, se requiere la verificación de los otros dos elementos como lo son, que la petición no sea contraria a derecho y que el demandado en el término probatorio no probare nada que le favorezca.**

Siguiendo este orden de ideas, **el hecho relativo a que la petición no sea contraria a derecho**, tiene su fundamento en el entendido que, **la acción propuesta no esté prohibida por ley, o no se encuentre amparada o tutelada por la misma**; por lo que, al verificar el juez tal situación, la circunstancia de considerar la veracidad de los hechos admitidos, pierde trascendencia al sobreponerse las circunstancias de derecho a las fácticas, ya que aunque resulten ciertos los hechos denunciados no existe un supuesto jurídico que los ampare y que genere una consecuencia jurídica requerida.

**Debiendo entenderse, que si la acción está prohibida por la ley, no hay acción, y no es que sea contraria a derecho, sino que sencillamente no hay acción. De tal forma, que lo contrario a derecho más bien debería referirse a los efectos de la pretensión (un caso palpable de ello, viene a ser el que pretende cobrar una deuda de juego judicialmente, para lo cual carece de acción).**

Por lo que, en realidad existen pretensiones contrarias a derecho, cuando la petición no se subsume en el supuesto de hecho de la norma invocada. (Resaltado de la Sala).

De la jurisprudencia antes transcrita se tiene, que de acuerdo con lo establecido por el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil, para que se cumpla con el segundo requisito para la procedencia de la confesión ficta del demandado, relativo a que la petición no sea contraria a derecho, la acción incoada por el demandante no debe estar prohibida por la ley, y la misma debe encontrarse amparada o tutelada por la misma, de modo que, si la acción está prohibida por la ley, no hay acción.

Así pues, una petición “*contraria a derecho*” será la que contradiga de manera evidente un dispositivo legal determinado, específico, esto es, una acción prohibida por el ordenamiento jurídico o restringida a otros supuestos de hecho. (Cfr. *Sala Político Administrativa, sentencia N° 417 de fecha 4 de mayo de 2004, caso de Constructora Itfran contra Municipio Francisco de Miranda del estado Guárico, expediente N° 2000-275*).

En el caso de estudio, el juicio incoado versa sobre el cumplimiento de contrato de opción de compraventa de un bien inmueble, la cual, es una figura jurídica establecida y reglamentada en el Código Civil, y por ello, el demandante fundamentó su acción de acuerdo a los artículos 1160, 1159, 1167 y 1185 *eiusdem*, tal como consta a los folios 1 al 22 de la primera pieza del expediente, aunado, que la misma fue admitida por el *a quo* mediante auto de fecha 30 de junio de 2008, que consta al folio 176 de la primera pieza del expediente, en el cual señaló expresamente que: "...y por cuanto la pretensión del actor no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o alguna disposición expresa en la Ley, el Tribunal (sic) la **ADMITE**, cuanto ha lugar en derecho...".

Así pues, dicha acción fue iniciada por la renuencia de los demandados en cumplir con la prometida venta pactada mediante contratos autenticados y consignados por el demandante como instrumentos probatorios para demostrar su exigencia, pero en lugar de ello, los demandados se abstuvieron de dar contestación a la demanda así como también de promover pruebas capaces de enervar la pretensión del demandante y que indicaran algo a su favor, y al no contestar la demanda los hechos alegados se presumen ciertos y verdaderos, no obstante, pudieron desvirtuarlos en el lapso probatorio, circunstancia fáctica que no ocurrió, y como consecuencia de ello, se produjo la confesión ficta de los demandados por la incuria en el ejercicio de su defensa, pues, la demanda no es contraria a derecho, tal como lo debió dictaminar la *ad quem* en su fallo. Así se decide.

En otro orden de ideas, esta Sala considera necesario puntualizar que ha sido criterio reiterado que a cada juicio se le debe aplicar el criterio jurisprudencial vigente para el momento de la interposición del libelo de la demanda, para no incurrir en el menoscabo del debido proceso y el derecho a la defensa de las partes, por un palmario desequilibrio procesal al no mantenerlas en igualdad de condiciones ante la ley, lo que derivaría en una clara indefensión de los sujetos procesales, con la violación de los principios de expectativa plausible, confianza legítima, seguridad jurídica y estabilidad de criterio, que iría en detrimento de una tutela judicial efectiva que contrarían los postulados constitucionales de una justicia efectiva y equitativa.

Por consiguiente, se advierte que no obstante lo acaecido en autos, es preciso destacar que al presente juicio se le debe aplicar el criterio establecido por esta Sala en sentencia N° RC-217 de fecha 30 de abril de 2002, caso de Domingo Valladares contra Félix Freites y otra, expediente N° 2000-894, que dispuso lo siguiente:

**“...se puede concluir que el contrato que originó el juicio es de compra-venta, y no de opción de compra, tal como concluyó el juzgador de alzada, pues aún cuando presente la apariencia de un contrato de opción de compra, la naturaleza de la convención objeto del presente juicio no es tal, pues hubo un acuerdo de voluntades entre el vendedor de entregar el inmueble vendido, y el comprador de entregar el precio pactado; es decir, se verificó la venta por el cruce de voluntades o consentimiento...”.**  
(Resaltado de la Sala).

Por tanto esta Sala concluye en establecer, que tal como lo expuso el recurrente en casación, la *ad quem* infringió el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil por errónea interpretación, al dar un sentido distinto al significado propio de las palabras contenidas en la norma jurídica delatada como infringida sin tomar en cuenta la conexión de ellas entre sí, quebrantando el artículo 4 del Código Civil, al interpretarla y aplicarla de manera incorrecta sin tener presente la verdadera intención del legislador, lo cual determina la procedencia de la presente denuncia. Así se decide.

## -II-

El formalizante como fundamentación de su denuncia, expone lo que a continuación se transcribe:

“...Con fundamento en el artículo 313 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la violación a la ley por falta de aplicación de los artículos 1.159, 1.160 y 1.167 del Código Civil, por parte del Juzgado (...).

...Omissis...

En el presente caso las obligaciones de hacer venían prácticamente de la mano con las obligaciones de dar ya que como se establece en la cláusula segunda en la cual se verifica el precio y la forma como se iba a realizar el pago final del mismo (...). En la cláusula tercera del contrato estipula la obligación de hacer, (...), tal conducta de hacer que reposaba en manos de los vendedores y conforme

al artículo 1159, del Código Civil, es ley entre los contratantes, fue silenciada por el Tribunal (sic) Superior (sic).

También, no aplica lo dispuesto en el artículo 1160 (sic), que obliga al vendedor a cumplir con lo expresado en las cláusulas tercera y sexta del referido contrato. La buena fe y el cumplimiento contractual, era la entrega inmediata siguiente a la autenticación de todos los documentos señalados en dichas cláusulas.

Debe señalarse de igual manera que tal como lo señala la cláusula que establece el tiempo del contrato (...), no aplicó la consecuencia que nuestro legislador estableció para aquel contratante que no cumplió con lo pactado en el contrato, en este caso con la obligación de vender, tal como lo dispone el artículo 1.167 del Código Civil.

El proceder de los vendedores ya se habría materializado en circunstancias iguales a través del contrato de promesa bilateral de opción de compra-venta de fecha 17 de abril de 2007, en el cual al no tener los documentos necesarios para que nuestro patrocinado optara por la solicitud del crédito hipotecario, le proponen a este la realización de un nuevo contrato, accediendo este de buena fe a suscribir el contrato del que hoy se solicita su cumplimiento al haber obrado de manera igual, al haber incumplido sus obligaciones contractuales, sin embargo la sentencia recurrida en nada toma en consideración este aspecto que se configura como un indicio pleno de que los demandados obran de esta grave manera, convergiendo lo antes señalado con el acervo probatorio desplegado por nuestro representado...”.

#### **Para decidir, la Sala observa:**

El formalizante, fundamentado en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, delató la violación por falta de aplicación de los artículos 1159, 1160 y 1167 del Código Civil, que establecen las obligaciones pactadas por el comprador y los vendedores instauradas en el contrato de opción de compra-venta del inmueble objeto de litis, específicamente en sus cláusulas segunda, tercera y sexta.

Finalmente, el formalizante alegó que la *ad quem* en nada tomó en consideración estos aspectos que se configuran como un indicio pleno de que los demandados obran de grave manera, convergiendo lo antes señalado con el acervo probatorio aportado por el demandante.

Ahora bien, respecto al vicio de falta de aplicación de una norma jurídica expresa, la misma se produce cuando se niega vigencia a una norma dispuesta para resolver el conflicto, y sobre este particular, esta Sala se ha pronunciado de manera reiterada, señalando que “...*si la denuncia está referida al vicio de falta de aplicación de una norma jurídica, es porque ésta, aún cuando regula un determinado supuesto de hecho, se niega su aplicación o*

*subsunción en el derecho, bien porque el juez la considera inexistente, o por desconocimiento de su contenido, o porque presume que no se encontraba vigente, aún cuando ella estuviese promulgada o no hubiese sido derogada. Esta omisión conduce a la violación directa de la norma, pues, bajo este supuesto, la situación sometida a conocimiento, ha debido ser decidida de conformidad con el precepto legal que efectivamente planteaba la solución y que el juez respectivo no aplicó...”.* (Sentencia N° RC-132 de fecha 1° de marzo de 2012, caso de Eli Lilly And Company contra Laboratorios Leti S.A.V. y otros, expediente N° 2011-299).

Establecido lo anterior, pasa la Sala a transcribir los artículos 1159, 1160 y 1167 del Código Civil, delatados por falta de aplicación, que textualmente señalan lo siguiente:

**“Artículo 1.159.-** Los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes. No pueden revocarse sino por mutuo consentimiento o por las causas autorizadas por la Ley.

**Artículo 1.160.-** Los contratos deben ejecutarse de buena fe y obligan no solamente a cumplir lo expresado en ellos, sino a todas las consecuencias que se derivan de los mismos contratos, según la equidad, el uso o la Ley.

**Artículo 1.167.-** En el contrato bilateral, si una de las partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección reclamar judicialmente la ejecución del contrato o la resolución del mismo, con los daños y perjuicios en ambos casos si hubiere lugar a ello.”

De acuerdo a lo señalado en los artículos antes transcritos, se tiene que los mismos establecen los efectos que emanan de los contratos, pues estos tienen fuerza de ley entre los contratantes, y por ende, fijan o marcan las obligaciones contractuales que deben cumplir las partes de acuerdo con lo pactado en la convención, asumiendo las consecuencias que se derivan de los mismos.

De igual manera, la Sala pasa a transcribir la parte pertinente del fallo de alzada, que al respecto señaló lo siguiente:

**“...Del fondo de la controversia**

Luego del análisis de los alegatos expuestos por la parte actora en el libelo de la demanda, así como del material probatorio traído a los autos, el *tema decidendum* se circunscribe a determinar si efectivamente procede la acción de cumplimiento

de contrato de opción de compra venta que nos ocupa, en ese sentido ambas partes reconocen la existencia de dichos contratos preliminares (promesa bilateral de venta), en los cuales una vez cumplidas ciertas obligaciones se comprometían a suscribir el contrato definitivo de compra venta del inmueble supra descrito, observa esta alzada, que el último contrato que sustituye al primero, quede la lectura de su cláusula tercera se desprende que dicha promesa bilateral de compra-venta tendría una vigencia de noventa (90) días continuos, mas treinta (30) días continuos de prórroga contados a partir de la fecha de suscripción del mismo; acordado de la siguiente manera; tal y como se evidencia del folio (36); los primeros 90 días contados a partir de su fecha de suscripción, es decir, desde el 17 de octubre del 2007, lo que hace suponer a esta juzgadora que en fecha 17 de enero de 2008, ese lapso ya había concluido, y en cuanto a la prórroga de 30 días la misma operaría, si fuere necesario el cual sería contado concluido el lapso de noventa (90) días, siempre y cuando se hubiere cumplido con la condición “previa notificación a la vendedora de la necesidad de que se le conceda la prórroga, mediante carta, telegrama o cualquier otro medio de comunicación, con diez (10) días continuos de anticipación por lo menos...”

Así las cosas, si bien las partes reconocen la existencia del referido contrato de opción de compra venta, se observa del escrito libelar que la parte actora alega que la parte demandada no cumplió con su obligación de vender el inmueble.

Sin embargo, establece la doctrina que los contratos preliminares de la venta, son aquellos en los cuales las partes se comprometen a celebrar el contrato de venta, cuando transcurra cierto lapso, o se susciten determinadas circunstancias. Es necesario destacar que en estos contratos no hay transferencia de propiedad, ni tampoco obligaciones de dar; sino, simplemente, la expresión de una obligación de hacer, asumida por una de las partes, cuando es unilateral; o por las dos si es bilateral, consiste en la celebración de un contrato de venta.

Ahora bien, la definición de la promesa unilateral y bilateral de venta; siendo la primera, un precontrato en el cual el promitente se obliga a hacer un futuro contrato de venta, es decir, a vender un bien o un derecho a quien le hace la oferta, que llamaremos promisorio, y éste acepta la oferta; pero no se obliga a realizar el futuro contrato, y en cuanto a la segunda definición establece; que si ambas partes se obligan a realizar el contrato estaremos en presencia de un contrato preliminar de venta, que por el contenido obligacional, es bilateral, es decir, ambas partes se están obligando a celebrar el contrato, una vez cumplidas ciertas circunstancias, y en los términos que la oferta reúne, valederos en cuanto a precios, condiciones de la venta a realizar, plazo de entrega.

Existen tres caracteres de la promesa bilateral de venta o también conocida como la opción de compra venta u opción de venta, los cuales son; A) Obligación de las Partes (sic); las partes que celebran un contrato se obligan, el promitente vendedor a vender, y la otra parte, que llamaremos promitente comprador; a comprar. B) Determinabilidad de las condiciones del contrato a celebrarse; las condiciones que tendrá el contrato de venta que se comprometen a celebrar mediante el contrato preliminar, deben estar perfectamente determinadas. Vale decir, identificación plena de la cosa objeto del contrato de venta, precio, forma de pago, duración de la opción, cláusula penal. C) Existencia de la cláusula penal; como quiera que hay dos obligaciones, perfectamente definidas, la del promitente vendedor de vender, y la del promitente comprador de comprar; debe existir una cláusula penal que pueda aplicarse en caso de incumplimiento de la obligación de uno u otro.

Dilucidado lo anterior, concluye esta juzgadora que al no quedar probado en autos que la parte actora haya solicitado la prórroga por medio de cartas,

telegramas o algún otro medio de comunicación dentro de los diez (10) días continuos como lo prevé la cláusula tercera del presente contrato de promesa bilateral de compra venta, anterior a la finalización del plazo convenido por las partes noventa (90) días continuos; entendiéndose que el lapso ordinario venció y que no operó la única prórroga prevista, y al haberse vencido el último contrato de promesa bilateral de venta, el mismo ya no existe. Así se establece.

Observa esta alzada que el prenombrado contrato establecía obligaciones para ambas partes, entre ellas la obligación de que el vendedor cumpliera con la entrega de todos los documentos necesarios para suscribir el contrato definitivo de compra venta, aunado a la obligación del comprador de pagar el precio de la venta de la manera señalada en el contrato, quedando establecido que el incumplimiento por cualquiera de las partes del contrato de promesa bilateral de compra venta quedaría resuelto de pleno derecho, sin necesidad de aviso o de notificación especial, haciéndose efectiva la cláusula cuarta, en cuanto a la indemnización prevista como penalidad por el incumplimiento del contrato (folio 35), la cual reza (sic) lo siguiente *“a. Si por causas imputables a EL COMPRADOR no se protocolizare el documento de compra-venta de EL INMUEBLE dentro del plazo convenido en la cláusula tercera del presente contrato, El COMPRADOR perderá en beneficio de LA VENDEDORA la suma de cincuenta y cuatro millones quinientos mil bolívares sin céntimos (54.500.000,00), suma ésta equivalente a la cantidad entregada en calidad de arras, por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento y con carácter de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente contrato. b. Si por causas imputables a LA VENDEDORA, no se protocolizare el documento de compra- venta de EL INMUEBLE dentro plazo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, esta devolverá a EL COMPRADOR la suma de cincuenta y cuatro millones quinientos mil bolívares con 00/100 (54.500.000,00), mas otra cantidad igual, para una cantidad total de ciento nueve millones de bolívares 00/100 (109.000.000.00), por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento y con carácter de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente contrato...”*. Por lo anteriormente expuesto, y del estudio de los hechos en que quedo plasmada la pretensión de la actora, resulta forzoso para esta superioridad declarar sin lugar la pretensión contenida en el libelo de la demanda como así se hará en el dispositivo del presente fallo. Y así se establece...” (Mayúsculas, subrayado, resaltado y cursivas del texto).

De acuerdo al fallo de alzada antes transcrito, se tiene que la *ad quem* para declarar sin lugar la acción incoada analizó lo señalado por el demandante en su libelo y examinó los instrumentos probatorios consignados a fin de verificar si efectivamente procedía la acción de cumplimiento de contrato de opción de compra-venta sometida a su consideración.

Así pues, la *ad quem* en el análisis que efectuó al contrato de opción de compra-venta, estudió y analizó la cláusula tercera y determinó que de acuerdo a esa disposición contractual el demandado debía solicitar en el tiempo estipulado la respectiva prórroga del contrato

mediante cartas, telegramas o por otro medio de comunicación, lo cual no fue efectuada por el demandado, y por ello, el lapso ordinario venció y no operó la prórroga prevista.

Por otro lado, la *ad quem* en su fallo estudió las características de los contratos de opción de compra venta y estableció que el contrato suscrito establecía obligaciones contractuales para ambas partes, entre las cuales señaló: a) la obligación del vendedor en cumplir con la entrega de los documentos necesarios para suscribir el contrato definitivo de compra-venta, b) la obligación del comprador de pagar el precio de la venta, y c) que ante el incumplimiento de cualquiera de las partes, el contrato suscrito quedaría resuelto de pleno derecho, sin necesidad de aviso o notificación especial, haciéndose efectiva la cláusula cuarta para que opere la indemnización prevista como penalidad por el incumplimiento del contrato.

En el caso que nos ocupa, la Sala no evidencia que en el presente asunto se haya incurrido en la falta de aplicación de las normas delatadas, ya que la *ad quem* si las utilizó, pues como antes se expuso, las referidas normas establecen los efectos que emanan de los contratos por la fuerza de ley que se genera entre ellos y establecen las obligaciones contractuales que deben cumplir las partes contractuales, y la *ad quem* en su fallo, realizó el estudio y análisis de las referidas cláusulas contenidas en el contrato y la aplicación de ellas a los hechos en que quedó establecida la acción propuesta, entre ellas, las obligaciones contractuales de cada una de la partes, por lo que le resultó forzoso declarar sin lugar la acción incoada.

Por todo lo antes expuesto, la Sala concluye que la *ad quem* no incurrió en el delatado vicio por falta de aplicación de los artículos 1159, 1160 y 1167 del Código Civil, lo que conlleva a declarar la improcedencia de la presente denuncia. Así se decide.

### -III-

El formalizante como fundamentación de su denuncia, expone lo que a continuación se transcribe:



“...Con fundamento en el artículo 313 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 320 *ejusdem*, se denuncia la violación del artículo 12, *ibídem*.

Violenta máxima de experiencia, pues, en el CONTRATO DE PROMESA BILATERAL DE COMPRA VENTA, de fecha 17 de octubre de 2007, en su cláusula segunda, se demuestra la condición, que el comprador pediría financiamiento mediante crédito hipotecario, ante institución bancaria, para pagar el resto del precio, este financiamiento conforme a máxima de experiencia toda la banca pública y privada exige con la solicitud una serie de requisitos, tal como las solvencias de servicios públicos domiciliarios, máxima de experiencia que no aplicó el juez Superior (sic), en este caso. Estas solvencias no tuvieron (sic) disponibles para que el comprador tuviera la posibilidad real de cumplir con los requisitos exigidos a quienes optan por financiamiento bancario mediante crédito hipotecario, que de haber considerado el Juez (sic), la máxima de experiencia, hubiese declarado el incumplimiento de los promitentes vendedores y la consecuente declaratoria CON LUGAR, de la demanda de cumplimiento de contrato...”. (Mayúsculas y cursivas del texto).

#### **Para decidir, la Sala observa:**

El formalizante, fundamentado en el ordinal 2° del artículo 313 y 320 del Código de Procedimiento Civil, delató la violación por parte de la recurrida del artículo 12 *eiusdem*, por violación de máxima de experiencia, pues, en el contrato de promesa de opción de compra-venta en su cláusula segunda estipula que el comprador pediría financiamiento ante institución bancaria para pagar el resto del precio, y dicho financiamiento conforme a la máxima de experiencia *-la banca pública ó privada exige una serie de requisitos, tal como las solvencias de servicios públicos domiciliarios-*, máxima de experiencia que no aplicó la *ad quem*, y por ello, hubiese declarado el incumplimiento de los demandados y con lugar la demanda incoada.

Al respecto de las máximas de experiencia, esta Sala de Casación Civil mediante sentencia N° RC-669 de fecha 9 de agosto de 2005, caso de Cristina Parada y otro, contra Alberto Pierini, expediente N° 2003-537, señaló lo siguiente:.

“...Por mandato de la ley los jueces pueden, según su prudente arbitrio, fundar su decisión en las llamadas máximas de experiencia; y de allí se deduce que cuando el juez no basa su decisión en ellas, mal puede infringirlas, criterio que ha sido sostenido hasta el momento por esta Máxima Jurisdicción (...).

Ahora bien, aun cuando la decisión del juzgador no esté fundamentada o apuntalada en una máxima de experiencia, puede suceder que en su sentencia éste emita pronunciamientos o criterios que estén reñidos con elementales máximas

de experiencia, situación en la cual éstas se estarían violando por omisión, al dar por cierto el juzgador un criterio contrario al conocimiento común, lo que denota una conducta que debe ser impugnable o controlable por la Sala.

De manera que, desde la fecha en que se publique la presente decisión, la violación de las máximas de experiencia se configurará en los casos siguientes: **a)** cuando el juez base su decisión en una máxima de experiencia y la viole o infrinja; y, **b)** cuando el juez no aplique en su decisión una máxima de experiencia y, sin embargo, emite pronunciamientos o criterios que están reñidos con ella, todo lo cual se traduce en que el quebrantamiento de las máximas de experiencia se puede producir por acción u por omisión, respectivamente.

De lo antes expuesto se colige, que el juez continúa facultado por la ley para fundar su decisión en máximas de experiencia, según su prudente arbitrio, sólo que cuando no las aplique en su decisión éste deberá abstenerse de emitir pronunciamientos o criterios que las contraríen, so pena de incurrir en violación por omisión de máxima de experiencia, con la consiguiente infracción de lo contemplado en el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil...”.

Así como, en sentencia N° RC-489 de fecha 27 de octubre de 2011, caso de Enna Moreno contra Luis Rivas, expediente N° 2011-208, estableció lo siguiente

“...Conforme a la doctrina de la Sala, las máximas de experiencia son conocimientos normativos que pertenecen a la conciencia de un determinado grupo de personas, espacio o ambiente; en fin, son definiciones o juicios hipotéticos de contenido general desligados de los hechos concretos que se juzgan en el proceso, procedentes de la experiencia, pero independientes de los casos posteriores de cuya observación se han incluido y que, por encima de esos casos, pretendan tener validez para otros nuevos (Stein, Friedrich. El Conocimiento Privado del Juez. Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1988, pág. 27).

De acuerdo a las jurisprudencias antes transcritas, se tiene que las máximas de experiencia no son hechos concretos o hechos relevantes para el proceso, ni conclusiones que puedan derivarse de tales hechos, sino reglas, juicios hipotéticos o lógicos, máximas generales, extraídas de la experiencia común.

De igual manera, es oportuno para la Sala nombrar algunos ejemplos de máximas de experiencia, tales como: El sol sale por el este; un cuerpo abandonado en el vacío cae por efecto de la gravedad; los frutos maduran en el verano; en Venezuela se conduce por la derecha; las personas ancianas caminan con lentitud; las aves emigran en el invierno, entre otras. (Cfr. sentencia del 25 de marzo de 1992, reiterada en sentencia N° RC-301 de fecha 3 de mayo de 2006).

En atención a lo anterior, el delatado artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, dispone lo siguiente:

**“Artículo 12.-** Los Jueces tendrán por norte de sus actos la verdad, que procurarán conocer en los límites de su oficio. En sus decisiones el Juez debe atenerse a las normas del derecho, a menos que la Ley lo faculte para decidir con arreglo a la equidad. Debe atenerse a lo alegado y probado en autos, sin poder sacar elementos de convicción fuera de éstos, ni suplir excepciones o argumentos de hecho no alegados ni probados. **El Juez puede fundar su decisión en los conocimientos de hecho que se encuentren comprendidos en la experiencia común o máximas de experiencia.** En la interpretación de contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los Jueces se atenderán al propósito y a la intención de las partes o de los otorgantes, teniendo en mira las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe.” (Resaltado de la Sala).

Ahora bien, el formalizante en su denuncia delató que la *ad quem* incurrió en la violación de una máxima de experiencia, sin indicar si el quebrantamiento del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, se debió a su falta de aplicación o por falsa aplicación, no obstante, de la lectura de la denuncia la Sala entiende que la misma va dirigida a delatar la falta de aplicación del artículo *in comento*, y de esa manera la Sala atenderá la presente denuncia.

Al respecto, la Sala en el estudio del fallo de alzada transcrito en la denuncia anterior, verificó que la *ad quem* en el análisis efectuado al contrato de opción de compra-venta examinó las cláusulas tercera y cuarta, y determinó que el demandado debía solicitar en el tiempo estipulado la respectiva prórroga del contrato, lo cual no fue efectuada por el demandado, venciendo el lapso ordinario y no operó la prórroga prevista, y por otro lado, estableció que el contrato suscrito implantaba obligaciones contractuales para ambas partes, y que ante su incumplimiento el contrato quedaría resuelto de pleno derecho, haciéndose efectiva la cláusula cuarta para que opere la indemnización prevista como penalidad por el incumplimiento del contrato.

No obstante a lo anterior, si bien es cierto que la *ad quem* no se refirió acerca de la cláusula segunda del contrato de opción de compra-venta, tal situación de ninguna manera constituye una máxima de experiencia conforme con la doctrina *ut supra* transcrita, siendo que lo denunciado no se corresponde con definiciones o hipótesis de contenido general que

formen parte de la experiencia común, por ello, ha debido el formalizante delatar tal situación a través de una denuncia por infracción de ley que trate sobre el establecimiento y valoración de los hechos ó de las pruebas, que sea capaz de enervar lo decidido por la *ad quem* en su fallo, siempre que tal error sea determinante en el dispositivo del mismo.

Aunado, al hecho que el recurrente incurrió en el error de denunciar de manera aislada el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, el cual debió concatenarlo con una norma expresa sobre la cual recaiga la máxima de experiencia supuestamente infringida por el juez, la cual debe llenar los conceptos jurídicos no definidos por la ley, con criterios sociales de valor.

En razón de lo anterior, la Sala desestima la denuncia de infracción por falta de aplicación del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, por quebrantamiento de una máxima de experiencia. Así se decide.

#### -IV-

El formalizante como fundamentación de su denuncia, expone lo que a continuación se transcribe:

#### “... **INFRACCIÓN DE LEY POR SUPOSICIÓN FALSA**

Con fundamento en el artículo 313 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 320 *ejusdem*, se denuncia la violación del artículo 1.141 del Código Civil.

El Tribunal (sic) Superior (sic), le atribuyó efectos jurídicos a misiva suscrita por los vendedores, dirigida al comprador, como una tercera promesa bilateral de compraventa, al calificar tal misiva como un contrato, al reconocer tal documento privado como una negociación jurídica, no tomó en consideración que; a) Tal misiva no contó con el consentimiento del comprador. b) No se realizó con las formalidades notariales, como sí ocurrió con los dos contratos anteriores. d) (sic) No contenía las condiciones o cláusulas de su regimiento.

Conforme al artículo 1.141 del Código Civil, las condiciones requeridas para la existencia del contrato son (...). No es posible valorar tal documento epistolar como contrato de promesa bilateral de compraventa, faltando uno de los requisitos esenciales del contrato como lo es el consentimiento legítimamente manifestado, faltando la fe pública, que otorga el documento autentico, que en paralelismo de los anteriores debió tomarse en cuenta.

Si la recurrida, hubiese considerado la no existencia de contrato-misiva, no tendría otra opción que considerar al CONTRATO DE PROMESA BILATERAL DE COMPRA-VENTA, de fecha 17 de octubre de 2007, como instrumento legal que debía de (sic) regir la negociación entre los promitentes vendedores y mi

representado como comprador, como consecuencia de ello declarar el incumplimiento de los vendedores de las condiciones allí establecidas, en particular de la obligación de los vendedores de hacer entrega de la solvencia de impuesto municipal y de la cedula catastral para que el comprador pudiera hacer entrega de modo oportuno y satisfacer los requisitos por la banca para el financiamiento bancario.

Se pregunta la defensa si es que al vencerse el contrato sin que se haya perfeccionado este por incumplimiento de alguna de las partes este debe tomarse como que no existió?, el Juzgador (sic) del Tribunal (sic) Superior (sic) parte y finaliza de esta suposición para declarar sin lugar la demanda, sin embargo considera quien aquí expone que al existir el incumplimiento por parte de los vendedores en el aporte de los recaudos necesarios para la tramitación del crédito hipotecario y por ende cumplir con los plazos pactados en el contrato se le debe trasladar la responsabilidad a nuestro representado por no solicitar la prórroga que establecía el contrato, más aun si sabemos por máximas de experiencia que le trámite ante cualquier entidad bancaria para la solicitud de un crédito hipotecario debe presentarse los primeros siete (7) días continuos a la firma del documento de opción de compra debidamente notariado (sic) con todos los recaudos exigidos por el banco entre ellos los descritos en la cláusula sexta (6°) del contrato que hoy se solicita su cumplimiento, habiendo transcurrido el lapso de los noventa (90) días sin que le fuesen suministrados dichos documentos para poder realizar las gestiones pertinentes para el crédito y por ende el pago de la suma faltante, manifestando el Tribunal (sic) superior que ya se encontraba vencido el contrato, sin embargo considera la defensa que efectivamente para demandar el cumplimiento del contrato este debía estar vencido, como podría demandar el contrato si no estuviese vencido, este se vence por el incumplimiento del vendedor en entregar los recaudos y por ello no poder nuestro representado tramitar su crédito bancario, sin embargo el Juzgador (sic) no verifica lo aquí descrito, no aplica el contenido de las normas denunciadas como violadas incurriendo por ende en una infracción de ley que de haber aplicado lo pertinente en derecho muy posiblemente debía prosperar la demanda por cumplimiento de contrato de promesa bilateral de compra-venta...”. (Mayúsculas y resaltado del texto).

**Para decidir, la Sala observa:**

El formalizante, fundamentado en el ordinal 2° del artículo 313 y 320 del Código de Procedimiento Civil, delató la violación por parte de la recurrida del artículo 1141 del Código Civil, por haber incurrido en suposición falsa.

Señaló el formalizante, que la *ad quem* le atribuyó efectos jurídicos a la misiva suscrita por los vendedores y dirigida al comprador como una tercera promesa bilateral de compraventa, al calificar tal misiva como un contrato, no tomando en consideración que la misma no contó con el consentimiento del comprador, no se realizó con las formalidades notariales y no contenía las condiciones o cláusulas que la rigieran.

Sostuvo el formalizante, que al vencerse el contrato sin que se haya perfeccionado este por incumplimiento de alguna de las partes, la *ad quem* partió y finalizó de esta suposición para declarar sin lugar la demanda.

Finalizó alegando, que la *ad quem* al no aplicar el contenido de la norma denunciada incurrió en una infracción de ley que de haberla aplicado muy posiblemente debía prosperar la demanda por cumplimiento de contrato de promesa bilateral de compra-venta.

De acuerdo con la doctrina de esta Sala, el señalado vicio debe referirse exclusivamente al establecimiento de un hecho positivo y concreto, quedando fuera de tal especie las conclusiones a las que pueda llegar el juez con respecto a las consecuencias del hecho establecido, ya que en este caso se trataría de una inferencia de orden intelectual que no configura el vicio de suposición falsa, aun en el caso que dicha apreciación fuera errónea.

Así esta Sala en sentencia N° RC-892 de fecha 19 de agosto de 2004, caso de Librería y Papelería Monoy, S.R.L., contra Alberto Velasco Godoy y otros, expediente N° 2004-127, estableció lo que a continuación se transcribe:

“...La suposición falsa tiene que referirse forzosamente a un hecho positivo y concreto que el juez estableció falsa e inexactamente en su sentencia a causa de un error de percepción, ya sea porque “atribuyó a instrumentos o actas del expediente menciones que no contiene” o porque “dio por demostrado un hecho con pruebas que no aparecen en autos o cuya inexactitud resulta de actas e instrumentos del expediente mismo” (parte final del primer párrafo del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil)...”.

De igual manera, esta Sala en sentencia N° RC-173 de fecha 13 de abril de 2011, caso de Venequip, S.A. contra Cianfaglione, C.A. (CIANCA), expediente N° 2010-627, señaló lo siguiente:

“...Este criterio ha sido reiterado por esta Sala, al señalar en ese mismo sentido que la suposición falsa constituye una excepción a la prohibición establecida en el artículo 320 del Código de Procedimiento, que impide a la Sala controlar el juzgamiento de los hechos, y por ende, deben ser objeto de interpretación restrictiva, en el sentido de que comprende tres modalidades, que consisten en: a) atribuir a actas o instrumentos del expediente menciones que no contienen, o b) establecer hechos con pruebas que no existen, o c)  *fijar hechos cuya inexactitud resulta de actas o instrumentos del expediente*. (Sentencia del 21 de mayo de 2004, caso: Carmen Reyna de Salazar, y otros contra Centro Turístico Recreacional Doral C.A.)...”.

De acuerdo a las anteriores jurisprudencias de la Sala, se tiene que la suposición falsa consiste en el establecimiento de un hecho positivo y preciso, que resulta ser falso al no tener soporte en las pruebas, bien porque el sentenciador superior atribuyó a actas o instrumentos del expediente menciones que no contiene, o porque la prueba de la que se valió para establecer el hecho no aparece incorporada en los autos, o porque su inexactitud resulta de otras actas procesales, hipótesis estas previstas en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, conforme a las cuales la Sala puede excepcionalmente extenderse al examen del establecimiento o apreciación de los hechos que hayan efectuado los tribunales de instancia.

Ahora bien, como el mencionado vicio sólo puede cometerse en relación con un hecho establecido en el fallo, quedan fuera del concepto de suposición falsa las conclusiones del juez con respecto a las consecuencias jurídicas del hecho, porque en tal hipótesis se trataría de una conclusión de orden intelectual que aunque errónea, no configuraría lo que la ley y la doctrina entienden por suposición falsa.

En tal sentido, esta Sala en su fallo N° RC-583, de fecha 27 de junio de 2007, caso de Silvia Durán contra Alberto Monasterio, expediente N° 2005-615, dispuso lo siguiente:

“...En este orden de ideas se advierte, que el falso supuesto o suposición falsa, tiene como premisa el establecimiento por parte del Juez, de un hecho positivo y concreto sin respaldo probatorio en el expediente. Esta es la doctrina tradicional de la Sala mantenida hasta el presente, bien sea por atribuir a un acta o documento del expediente menciones que no contiene, o por haber dado por demostrado un hecho con pruebas que no aparecen de autos; o cuya inexactitud resulta de actas o instrumentos del expediente mismo. De tal manera pues, que la figura de suposición falsa, tiene que referirse obligatoriamente a un hecho positivo y concreto, de lo contrario no estamos en presencia del falso supuesto o suposición falsa.

Para la formalización de la denuncia del vicio de suposición falsa, la Sala, en fecha 20-1-99, Exp. N° 97-177, Sentencia N° 13, ha elaborado la siguiente doctrina:

“...esta Sala de Casación Civil, establece los siguientes requisitos: a) por cuanto la falsa suposición constituye un vicio de juzgamiento configurativo de un error *facti in iudicando* de hecho propiamente dicho, se precisa encuadrar la denuncia en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 320 *ejusdem*; b) por cuanto la suposición falsa consiste en dar por demostrado un hecho positivo, particular y concreto sin el apropiado respaldo probatorio, debe indicarse el mismo con el contexto de la denuncia; c)

por cuanto existen tres sub-hipótesis de suposición falsa contempladas en el artículo 320 *ejusdem*, especificar de cuál de dichas sub-hipótesis se trata; d) el señalamiento del acta o instrumento cuya lectura patentice la suposición falsa, salvo que se trate de la sub-hipótesis de prueba inexistente; e) la denuncia, como infringidos, por falsa o falta de aplicación, de los preceptos o normas jurídicas que en la recurrida se utilizaron o se dejaron de utilizar, respectivamente, como resultado del hecho particular, positivo y concreto, falsamente supuesto; normas jurídicas que pueden ser tanto de derecho sustantivo como de derecho adjetivo; f) en indisoluble conexión con el requisito expuesto en el literal anterior, está la exigencia de que se explique las razones que demuestren que la suposición falsa cometida fue determinante del dispositivo de la sentencia....”

...Omissis...

Para que exista el vicio, éste tiene que consistir en una afirmación del hecho positivo y concreto. Así ha dicho la Sala. **“El falso supuesto se caracteriza por el error material. Pero nunca el de raciocinio o apreciación de la prueba”** (Sentencia de 17-5-60, G.F. N° 28, seg. Etapa pág. 139); **“no es falso supuesto el eventual desacierto de los jueces en apreciaciones que corresponden a su soberanía”** (Sentencia de fecha 1-2-62. G.F. N° 35, seg. Etapa. Pág. 32). (Resaltado de la Sala).

De acuerdo con la anterior jurisprudencia de la Sala, para que exista el delatado vicio, éste tiene que consistir en una afirmación del hecho positivo y concreto, ya que el falso supuesto se caracteriza por el error material, pero nunca el de raciocinio o apreciación de la prueba, pues, no es falso supuesto el eventual desacierto de los jueces en apreciaciones que corresponden a su soberanía.

Ahora bien, la Sala observa el yerro del formalizante plasmado en su escrito de formalización, pues no señaló cual de los tres (3) casos de suposición falsa se refiere la denuncia, ni tampoco expuso las razones que a su juicio demuestran que la infracción cometida es determinante de lo dispositivo de la sentencia; no obstante, se limitó a hacer un recuento de lo acontecido, no cumpliendo con lo que debiese considerarse como la fundamentación del recurso extraordinario de casación.

Así pues, no le es dable a la Sala inferir la intención del recurrente, que de hacerlo estaría supliendo una obligación propia de éste y asumiendo funciones que si bien no le son ajenas, no se corresponden con la inherencia como tribunal de derecho que es; ya que la precisión y claridad son cargas inexcusables del formalizante, que van dirigidos a demostrar



a la Sala que de existir la infracción por la recurrida, el mismo fue determinante del dispositivo del fallo, ya que en caso contrario estaríamos ante una casación inútil.

Todo lo cual, deja a la denuncia sin la debida fundamentación, y en consecuencia, la Sala estima que el recurrente no cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 317 del Código de Procedimiento Civil, y le impide volcar la flexibilidad abanderada por esta Sala de conformidad con lo establecido en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, para determinar el sentido propio de la denuncia.

En consecuencia, la Sala desestima la presente denuncia por falta de técnica grave en su formulación, que impide su conocimiento a fondo. Así se decide.

-V-

El formalizante como fundamentación de su denuncia, expone lo que a continuación se transcribe:

#### **“... INFRACCIÓN DE LEY POR SILENCIO DE PRUEBAS**

Con fundamento en el artículo 313 numeral 2° del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 320 *ejusdem*, se denuncia la violación de los artículos 12 y 506 *ibidem*.

Silencia parcialmente el documento público autentico constituido por CONTRATO DE PROMESA BILATERAL DE COMPRA VENTA, de fecha 17 de octubre de 2007, en su clausula sexta, que exige a los vendedores, la entrega al comprador de la solvencia de Impuesto (sic) Inmobiliario (sic) Municipal (sic), Registro (sic) de Información (sic) Fiscal (sic) de los sucesores vendedores, Solvencia (sic) de Impuesto (sic) Sucesoral (sic), Solvencia (sic) de Hidrocapital,, tales documentos no fueron entregados en su totalidad, faltando la Solvencia (sic) de Impuesto (sic) Inmobiliario (sic) Municipal (sic) y la Cédula (sic) Catastral (sic), es decir que en esta negociación lo establecido en el acervo probatorio fue, que los promitente vendedores no suministraron al prominente (sic) comprador todos los documentos exigidos y como consecuencia de ello el vendedor no tuvo la disponibilidad documental y por ente (sic) la posibilidad de consignar la carpeta con los recaudos exigidos para obtener el financiamiento y poder pagar el precio pactado en contrato. De haber considerado la recurrida la clausula sexta de dicho contrato los vendedores serian declarados como los que incumplieron con las condiciones contractuales y por su incumplimiento el comprador no pudo obtener financiamiento bancario, así mismo era imposible hacer la protocolización ante la oficina subalterna del registro inmobiliario tal y como se estableció en la clausula tercera del contrato.

Las denuncias reseñadas en los párrafos que anteceden, dejan en clara evidencia la necesidad de que por vía de Casación (sic) esta (sic) Honorable Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia conozca de las presentes actuaciones y, una vez verificada la veracidad de las denuncias esgrimidas a

través del presente escrito, sea DECLARADO CON LUGAR y procedente a ANULAR la decisión dictada por el Juzgado Superior Décimo (...), de fecha 13 de junio de 2016, y que se ordene el conocimiento de la causa a un nuevo Tribunal (sic), para que dicte nueva sentencia corrigiendo los vicios antes señalados...”. (Mayúsculas y resaltado del texto).

**Para decidir, la Sala observa:**

El formalizante, fundamentado en el ordinal 2° del artículo 313 y 320 del Código de Procedimiento Civil, delató la violación por parte de la recurrida de los artículos 12 y 506 *eiusdem*, por haber incurrido en silencio parcial de pruebas.

Señaló el formalizante, que la *ad quem* silenció parcialmente el documento público autentico constituido por el contrato de promesa bilateral de compra venta de fecha 17 de octubre de 2007, en su cláusula sexta, que exigía a los vendedores la entrega al comprador de distintos recaudos exigidos para obtener el financiamiento bancario y poder pagar el precio pactado en contrato.

Alegó además, que de haber considerado la *ad quem* la referida cláusula sexta de dicho contrato, los vendedores serían declarados como los que incumplieron con las condiciones contractuales, y por ello, el comprador no pudo obtener financiamiento bancario al serle imposible lograr la protocolización ante la oficina subalterna del registro inmobiliario, tal como se estableció en la cláusula tercera del contrato.

Ahora bien, la Sala observa del análisis de la denuncia en estudio, que el formalizante delató la infracción del artículo 506 del Código de Procedimiento Civil, no obstante del examen de la denuncia la Sala entiende que se trató de un error material del formalizante, ya que la misma está dirigida en delatar el artículo 509 *eiusdem* por silencio parcial de pruebas, y de esa manera la Sala pasará a conocer la presente denuncia.

Ahora bien, respecto a las características esenciales que configuran el vicio de silencio parcial de pruebas, esta Sala en sentencia N° RC-036, de fecha 17 de febrero de 2017, caso: Byroby Haz Rodríguez contra Edixon Francisco Moreno, expediente N° 2016-395, ***bajo la***

*ponencia del mismo Magistrado que con tal carácter suscribe el presente fallo*, señaló lo siguiente:

“...En relación con el vicio de *silencio parcial de pruebas*, esta Sala en sentencia N° 518, de fecha 11 de agosto de 2015, caso: Eduardo Bello González contra Wilson Fabián Valencia Alzate y otra, expediente N° 2014-751, dispuso lo siguiente:

“...La Sala dejó sentado en sentencia de fecha 21 de junio de 2000, que la falta de análisis y pronunciamiento sobre las pruebas no constituye un defecto de forma de la sentencia, sino un error de juzgamiento que debe ser denunciado al amparo del ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, alegando la violación de la regla de establecimiento de las pruebas contenida en el artículo 509 *eiusdem* por falta de aplicación, siempre y cuando la falta de examen de la prueba o su análisis parcial, haya sido decisivo del dispositivo del fallo; extremo este que ha de considerarse cumplido cuando la prueba omitida o examinada parcialmente, es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia. (caso: (sic) Farvenca Acarigua C.A. contra Farmacia Claely C.A.)...”. (Resaltado de la Sala).

Es decir, que conforme al criterio *supra* transcrito, el *vicio de silencio de prueba*, se produce cuando el juez omite examinar o valorar la prueba *o cuando realiza un examen o valoración parcial de la misma*, siempre y cuando esa falta de examen de la prueba *o su análisis parcial*, haya sido decisivo en el dispositivo del fallo, lo cual ha de considerarse cumplido cuando la prueba omitida o examinada parcialmente, es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia.

Por lo tanto, se puede concluir que el *vicio denominado silencio parcial de prueba, se produce cuando el juez analiza o valora parcialmente la prueba y, esa falta de examen integral es decisivo o determinante en el dispositivo del fallo*, lo cual se cumple cuando la prueba examinada parcialmente es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia.

Asimismo, esta Sala ha indicado que normalmente el vicio de *silencio de prueba*, se configura cuando el juzgador omite en forma absoluta pronunciarse en relación con determinada prueba que consta en autos. *No obstante, puede ocurrir que el juez al examinar la prueba, obvie puntos relevantes en ella contenidos, que resulten determinantes para acreditar los hechos discutidos por las partes, por ejemplo el examen de los testigos, los informes, la experticia, la inspección judicial o las posiciones juradas, entre otras...*” (Resaltado de lo transcrito).-

De acuerdo con la anterior jurisprudencia de la Sala, se tiene que el vicio de silencio parcial de pruebas sucede cuando el juez ignora por completo una parte determinante del medio probatorio, o hace mención de ella pero no expresa su estimación, pues, el juez está en la obligación de valorar de forma integral todas y cada una de las pruebas presentadas por las partes con independencia de quien las promovió.

Así las cosas, la Sala observa que el formalizante en casación pretende combatir a través de esta delación de silencio parcial de pruebas, la validez o fuerza probatoria de la cláusula sexta del documento de opción a compra venta que constituye el título fundamental de la acción y el silencio hecho por la juez de la recurrida y su valoración, expresando el recurrente que la *ad quem* dejó de apreciar esta parte del contrato de opción de compra-venta, la cual es decisiva para que se establezca la responsabilidad de los vendedores y se determine el incumplimiento contractual en que incurrieron, lo cual es determinante en el dispositivo del fallo.

En atención a lo anterior, el referido contrato de opción de compra-venta de fecha 17 de octubre de 2007, que riel a los folios 34 al 39 de la primera pieza del expediente, en su cláusula sexta señala textualmente lo siguiente:

“SEXTA: Serán por cuenta exclusiva de LA VENDEDORA: el pago y la entrega de la Solvencia (sic) del Impuesto (sic) Inmobiliario (sic) Municipal (sic), presentar el Registro (sic) de Información (sic) Fiscal (sic) de cada uno de sus representados, la Solvencia (sic) de HIDROCAPITAL donde se mencione la identificación de EL INMUEBLE, Copias (sic) de las Cédulas (sic) de Identidad (sic) de los mismos, Solvencia (sic) Sucesoral (sic) y Planilla (sic) de Liquidación (sic) del Impuesto (sic) Sucesoral (sic) antes identificada. Documentos estos requeridos por la Oficina (sic) Subalterna (sic) de Registro (sic) competente, para la consignación del Documento (sic) de Compra (sic) Venta (sic)...”. (Mayúsculas del texto).

De igual manera, la Sala pasa a transcribir la parte pertinente del fallo recurrido a fin de verificar lo delatado por el recurrente en casación:

“...Precisado lo anterior, pasa esta Juzgadora (sic) a resolver el tema controvertido, que en este caso se circunscribe a determinar si procede la demanda de cumplimiento de contrato de promesa bilateral de opción a compra-venta, verificando a su vez la confesión ficta de la demandada, alegada por la parte actora, y para ello es menester valorar las pruebas aportadas, en este caso por la accionante junto con el libelo de demanda.

...Omissis...

2. Original de documentos autenticados correspondientes a las opciones de compra venta objeto de juicio (folios 35-39 y 41-44), ambos suscritos ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Sucre, del estado Miranda, el primero anotado bajo el N° 04, tomo 54 y el segundo bajo el N° 37, tomo 149 de los libros de autenticaciones llevados por esa oficina, el primer contrato celebrado en fecha 12-04-2007 y el **segundo contrato el 17-10-2007 (sic). Con respecto a esta prueba, por tratarse de documentos que por sus características encuadran en los denominados documentos públicos, al no haber sido**

**impugnados se tienen como fidedignos de conformidad con lo establecido en el artículo 429 en su primer aparte del Código de Procedimiento Civil y concatenado con el artículo 1.357 del Código Civil. Desprendiéndose de ambos contratos que las partes se comprometían a suscribir el contrato definitivo de compra venta del inmueble destinado a vivienda, el primero de ellos por un costo de doscientos cincuenta mil bolívares (Bs. 250.000.000.00), y segundo y último contrato por un costo de trescientos millones de bolívares (Bs. 300.000.000.00,). Así se establece.**

...Omissis...

### **Del fondo de la controversia**

Luego del análisis de los alegatos expuestos por la parte actora en el libelo de la demanda, así como del material probatorio traído a los autos, el *tema decidendum* se circunscribe a determinar si efectivamente procede la acción de cumplimiento de contrato de opción de compra venta que nos ocupa, en ese sentido ambas partes reconocen la existencia de dichos contratos preliminares (promesa bilateral de venta), en los cuales una vez cumplidas ciertas obligaciones se comprometían a suscribir el contrato definitivo de compra venta del inmueble supra descrito, observa esta alzada, que el último contrato que sustituye al primero, quede la lectura de su cláusula tercera se desprende que dicha promesa bilateral de compra-venta tendría una vigencia de noventa (90) días continuos, mas treinta (30) días continuos de prórroga contados a partir de la fecha de suscripción del mismo; acordado de la siguiente manera; tal y como se evidencia del folio (36); los primeros 90 días contados a partir de su fecha de suscripción, es decir, desde el 17 de octubre del 2007, lo que hace suponer a esta juzgadora que en fecha 17 de enero de 2008, ese lapso ya había concluido, y en cuanto a la prórroga de 30 días la misma operaría, si fuere necesario el cual sería contado concluido el lapso de noventa (90) días, siempre y cuando se hubiere cumplido con la condición “previa notificación a la vendedora de la necesidad de que se le conceda la prórroga, mediante carta, telegrama o cualquier otro medio de comunicación, con diez (10) días continuos de anticipación por lo menos...”

Así las cosas, si bien las partes reconocen la existencia del referido contrato de opción de compra venta, se observa del escrito libelar que la parte actora alega que la parte demandada no cumplió con su obligación de vender el inmueble.

Sin embargo, establece la doctrina que los contratos preliminares de la venta, son aquellos en los cuales las partes se comprometen a celebrar el contrato de venta, cuando transcurra cierto lapso, o se susciten determinadas circunstancias. Es necesario destacar que en estos contratos no hay transferencia de propiedad, ni tampoco obligaciones de dar; sino, simplemente, la expresión de una obligación de hacer, asumida por una de las partes, cuando es unilateral; o por las dos si es bilateral, consiste en la celebración de un contrato de venta.

Ahora bien, la definición de la promesa unilateral y bilateral de venta; siendo la primera, un precontrato en el cual el promitente se obliga a hacer un futuro contrato de venta, es decir, a vender un bien o un derecho a quien le hace la oferta, que llamaremos promisorio, y éste acepta la oferta; pero no se obliga a realizar el futuro contrato, y en cuanto a la segunda definición establece; que si ambas partes se obligan a realizar el contrato estaremos en presencia de un contrato preliminar de venta, que por el contenido obligacional, es bilateral, es decir, ambas partes se están obligando a celebrar el contrato, una vez cumplidas ciertas circunstancias, y en los términos que la oferta reúne, valederos en cuanto a precios, condiciones de la venta a realizar, plazo de entrega.

Existen tres caracteres de la promesa bilateral de venta o también conocida como la opción de compra venta u opción de venta, los cuales son; A) Obligación de las Partes (sic); las partes que celebran un contrato se obligan, el promitente vendedor a vender, y la otra parte, que llamaremos promitente comprador; a comprar. B) Determinabilidad de las condiciones del contrato a celebrarse; las condiciones que tendrá el contrato de venta que se comprometen a celebrar mediante el contrato preliminar, deben estar perfectamente determinadas. Vale decir, identificación plena de la cosa objeto del contrato de venta, precio, forma de pago, duración de la opción, cláusula penal. C) Existencia de la cláusula penal; como quiera que hay dos obligaciones, perfectamente definidas, la del promitente vendedor de vender, y la del promitente comprador de comprar; debe existir una cláusula penal que pueda aplicarse en caso de incumplimiento de la obligación de uno u otro.

Dilucidado lo anterior, concluye esta juzgadora que al no quedar probado en autos que la parte actora haya solicitado la prórroga por medio de cartas, telegramas o algún otro medio de comunicación dentro de los diez (10) días continuos como lo prevé la cláusula tercera del presente contrato de promesa bilateral de compra venta, anterior a la finalización del plazo convenido por las partes noventa (90) días continuos; entendiéndose que el lapso ordinario venció y que no operó la única prórroga prevista, y al haberse vencido el último contrato de promesa bilateral de venta, el mismo ya no existe. Así se establece.

Observa esta alzada que el prenombrado contrato establecía obligaciones para ambas partes, entre ellas la obligación de que el vendedor cumpliera con la entrega de todos los documentos necesarios para suscribir el contrato definitivo de compra venta, aunado a la obligación del comprador de pagar el precio de la venta de la manera señalada en el contrato, quedando establecido que el incumplimiento por cualquiera de las partes del contrato de promesa bilateral de compra venta quedaría resuelto de pleno derecho, sin necesidad de aviso o de notificación especial, haciéndose efectiva la cláusula cuarta, en cuanto a la indemnización prevista como penalidad por el incumplimiento del contrato (folio 35), la cual reza (sic) lo siguiente *“a. Si por causas imputables a EL COMPRADOR no se protocolizare el documento de compra-venta de EL INMUEBLE dentro del plazo convenido en la cláusula tercera del presente contrato, El COMPRADOR perderá en beneficio de LA VENDEDORA la suma de cincuenta y cuatro millones quinientos mil bolívares sin céntimos (54.500.000,00), suma ésta equivalente a la cantidad entregada en calidad de arras, por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento y con carácter de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente contrato. b. Si por causas imputables a LA VENDEDORA, no se protocolizare el documento de compra- venta de EL INMUEBLE dentro plazo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, esta devolverá a EL COMPRADOR la suma de cincuenta y cuatro millones quinientos mil bolívares con 00/100 (54.500.000,00), mas otra cantidad igual, para una cantidad total de ciento nueve millones de bolívares 00/100 (109.000.000.00), por concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento y con carácter de cláusula penal, quedando resuelto de pleno derecho el presente contrato...”*. Por lo anteriormente expuesto, y del estudio de los hechos en que quedo plasmada la pretensión de la actora, resulta forzoso para esta superioridad declarar sin lugar la pretensión contenida en el libelo de la demanda como así se hará en el dispositivo del presente fallo. Y así se establece...” (Cursivas del texto, resaltado de la Sala).

De acuerdo con el fallo de alzada antes transcrito, se tiene que la *ad quem* al desarrollar sus partes narrativa y motiva relativa al fondo del asunto debatido, identificó, analizó y posteriormente valoró el referido contrato de opción de compra-venta de inmueble en sus cláusulas tercera y cuarta, suscrito en fecha 17 de octubre de 2007.

No obstante a lo anterior, la referida cláusula sexta del contrato, tal como lo delató el formalizante, fue silenciada totalmente por la juzgadora de alzada, pues se evidencia que en lo absoluto se refirió a ella, siendo importante que la *ad quem* haya dilucidado si efectivamente los vendedores cumplieron o no con esa responsabilidad contractual asumida en la referida cláusula sexta, la cual podría ser determinante en el dispositivo del fallo.

Así pues, de acuerdo a lo anterior señalado, la *ad quem* efectivamente incurrió en el vicio delatado, y por ello, se declara la procedencia de la presente denuncia por el vicio de silencio parcial de pruebas. Así se decide.

### **DECISIÓN**

En fuerza de las anteriores consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara: **CON LUGAR** el recurso extraordinario de casación, anunciado y formalizado por el demandante, contra el fallo dictado por el Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 13 de junio de 2016.

En consecuencia, **SE ANULA** la sentencia recurrida y se **ORDENA** al juez superior que corresponda, dicte nueva decisión.

Queda de esta manera **CASADA** la sentencia impugnada.

No hay condenatoria en las costas del recurso, dada la naturaleza del presente fallo.

Publíquese, regístrese y remítase este expediente al juzgado superior antes mencionado, todo de conformidad con lo estatuido en los artículos 322 y 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil, del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los veintiún (21) días del mes de abril de dos mil diecisiete. Años: 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

Presidente de la Sala y Ponente,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

-

Secretario Temporal,



-----  
RICARDO ANTONIO INFANTE

**Exp.: N° AA20-C-2016-000696**

Nota: Publicado en su fecha a las ( ).

Secretario Temporal,