



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

Exp. 2016-000798

Magistrado Ponente: GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

En el juicio por resolución de contrato de opción de compra venta incoado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Miranda, por los ciudadanos **HÉCTOR JESÚS PÉREZ ÁLAMO** y **JASSEMÍN ELENA DE PÉREZ**, representado judicialmente por el abogado Luís Gerardo Tarazona Campos, contra la ciudadana **LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU**, representada judicialmente por los abogados Félix Alberto Herrera y José Armando Velazco Ramírez, hubo reconvención; el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, conociendo en apelación, dictó sentencia en fecha 10 de agosto de 2016, mediante la cual declaró sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la decisión del tribunal *a quo* de fecha 12 de noviembre de 2015, que estableció sin lugar la demanda por resolución de contrato de opción de compra venta y con lugar la reconvención por cumplimiento del referido contrato de opción. En consecuencia, confirmó el fallo apelado condenando a los accionantes al pago de las costas procesales, de conformidad con el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil.

Contra la precitada decisión, los demandantes anunciaron recurso de casación, el cual fue admitido y formalizado. Hubo impugnación sin réplica.

Con ocasión de la elección de la nueva junta directiva de este Tribunal Supremo en data 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, por los Magistrados: Yván Darío Bastardo Flores, Presidente; Francisco Ramón Velázquez Estévez, Vicepresidente; Guillermo Blanco Vázquez; Vilma María Fernández González y Marisela Valentina Godoy Estaba; Secretario temporal: Ricardo Antonio Infante y Alguacil: Roldan Velásquez Durán.

Concluida la sustanciación del presente recurso de casación y cumplidas las formalidades legales, se designó ponente al *Magistrado que con tal carácter la suscribe*.

Siendo la oportunidad de decidir, procede a hacerlo bajo las siguientes consideraciones:

DENUNCIAS POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

I

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 243, ordinal 5° y 244 *eiusdem*; por incurrir en el vicio de incongruencia negativa.

Se fundamenta la delación de la siguiente manera:

“...Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denunciemos la infracción por parte de la recurrida de los artículos 12 y 243.5°, ambos del Código de Procedimiento Civil, haciéndose posible como consecuencia de dicha infracción la sanción de nulidad a la que alude el artículo 244 *eiusdem*.

El vicio del que adolece la recurrida es el denominado por la doctrina y jurisprudencia de esta Sala como incongruencia negativa, consistente en la falta u omisión de pronunciamiento con arreglo a la pretensión deducida y a las defensas o excepciones opuestas, siendo que en el escrito libelar indefectiblemente se alegó el hecho de que la demandada no cumplió con su obligación que consistía en pagar la cantidad de CUATROSCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00) que era el saldo restante, dentro del lapso convenido, a saber, noventa días prorrogables por treinta días más, el cual feneció el 28 de febrero de 2013.

Antes bien, la recurrida deliberadamente sostuvo, luego de enunciar unos requisitos de procedencia de la acción, que la parte demandada dio cumplimiento a su obligación por haber obtenido un crédito del Banco de Venezuela en fecha 17 de enero de 2013, sin embargo, nada dice acerca de la cantidad obtenida y si ésta, satisfacía la deuda, pues, dicho crédito fue otorgado por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs.360.000,00) y la deuda ascendía a la cantidad de CUATROSCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00) lo cual no guarda

concordancia, no pudiendo por tanto la recurrida arribar a la conclusión de que la demandada reconviniente si cumplió con su obligación sin haber analizado tal situación fáctica, siendo clara la incongruencia negativa denunciada en caso, dado que la juez de Alzada (Sic) **suprimió del *thema decidendum* la resolución de todos los aspectos esenciales del escrito libelar** que no consideró en ninguna forma en su decisión, pues estos aunque son señalados en la parte narrativa de la sentencia no son objeto de decisión parte del juez de Alzada (Sic).

(...Omissis...)

Ha sentado la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia en múltiples decisiones, que cuando los jueces no se pronuncian sobre los diferentes puntos objeto de la litis, su conducta acarreará la nulidad del fallo dictado al producirse el vicio de incongruencia negativa, el cual se traduce en una omisión o falta de pronunciamiento sobre un alegato determinante oportunamente formulado en la oportunidad procesal correspondiente, como ocurrió en este caso.

Dicha violación de forma compromete al orden público, y por su sola observancia es suficiente para declarar la nulidad del fallo, a cuyo efecto esta honorable Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 13 de julio de 2001, expediente N° 97-225, sentencia N° 224, estableció lo siguiente:

(...Omissis...)

De igual forma al ser todo esto de estricto e inminente orden público procesal. ***-VIOLATIO D'LOI & DES DROITS D'ORDO PUBLIC-*** Violación de la Ley y de los derechos de orden público, cabe citar sentencia de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia del 8 de diciembre de 2008, N° RC-804, Expediente No 2008-318, caso de la Sociedad Mercantil TRANSPORTE Y SERVICIO ULTRASUR C.A. contra la Sociedad Mercantil COCA COLA FEMSA DE VENEZUELA S.A., que expresa lo siguiente:

(...Omissis...)

La expresión de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia sobre la FALTA DE PRONUNCIAMIENTO, enmarca, los casos de INCONGRUENCIA NEGATIVA **consistentes en la falta de solución de aquellos puntos controvertidos, que si bien fueron mencionados o citados por el sentenciador, sin embargo sobre ellos, guarda silencio al no analizarlos, establecerlos, correlacionarlos, calificarlos, apreciarlos o desecharlos** o el caso de silencio total, en el cual, el sentenciador no sólo no se pronuncia sobre el extremo de hecho controvertido, sino que ni siquiera lo menciona en el texto material de la sentencia.

El jurista Español Jaime Guasp, en su libro titulado Derecho Procesal Civil, Tercera Edición, Tomo Primero, Págs. 516 a 518, determina la congruencia como la conformidad que debe existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan este objeto, de lo que se colige que el fallo no debe contener más de lo pedido por las partes oportunamente; en *EAT IUDEX ULTRAPETITA PARTIUM*, pues, si así lo hiciera incurriría en incongruencia positiva.

Igualmente se entiende, que el fallo NO DEBE CONTENER MENOS DE PEDIDO (Sic) por las partes en *-EAT IUDEX CITRAPETITA PARTIUM-* pues si así lo hiciera incurriría en INCONGRUENCIA NEGATIVA, LA QUE SE DA

CUANDO LA SENTENCIA OMITE DECIDIR SOBRE ALGUNA DE LAS PRETENSIONES PROCESALES.

Es importante el señalar que la incongruencia negativa se verifica fundamentalmente por la falta de decisión o solución de un punto controvertido, como es en el caso de autos, en el cual un alegato determinante expuesto en el escrito libelar no fue objeto de decisión, incurriendo en lo que la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia ha denominado incongruencia omisiva, que acarrea la nulidad del fallo por vía excepcional mediante el recurso de revisión extraordinaria de sentencia, por infracción constitucional.

Este punto del problema judicial quedó insoluto. No se sabe que decidió el juez de alzada al respecto, pues ni acogió ni desechó dichos alegatos. Se entiende así pues, que el sentenciador de la recurrida, incumplió con el deber que le impone el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, el cual lo obliga expresamente a decidir sobre TODO lo que ha sido alegado y probado en autos; esto significa, que el sentenciador está en la obligación de revisar todos los elementos de hecho que han sido traídos por las partes al proceso, como constitutivos de pretensión o como Constitutivos (Sic) de su contradicción, los cuales a su vez, deben ser confrontados y relacionados con los medios de prueba a los efectos de poder establecerlos como ciertos o desecharlos como falsos.

Cuando el sentenciador no decide sobre todos los elementos de hecho constitutivos de la presentación de reparos graves al informe del partidador, no está decidiendo conforme a lo alegado y probado por la parte demandante impugnante del informe, con lo cual viola el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, así lo denuncio.

En consecuencia, la sentencia recurrida en su dispositivo **NO ES EXPRESA**, pues no consta que materialmente en el texto de la misma, haya sido tratado aunque sea en forma tangencial los alegatos que conforman puntos esenciales del escrito libelar; de igual manera y en consecuencia, su dispositivo **NO ES POSITIVO**, por cuanto nunca llega a resolver sobre los alegatos expuestos; y asimismo, **NO ES PRECISO**, por cuanto, no se conoce la suerte de tales argumentos dentro del proceso, no se sabe si fueron apreciados o si fueron desechados por el sentenciador, si este los analizó o no, si los consideró legales, pertinentes o eficaces.

Todo ello, hace la sentencia recurrida incongruente y por ende violatorio de las normas anteriormente denunciadas.

Por las razones anteriores de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, por haber infringido el ordinal quinto (5°) del artículo 243 *eiusdem*, que hace que dicha sentencia sea nula, a tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del mismo Código, y que permite a dicha Sala declararlo así, conforme al artículo 210 *ibidem*, así como por la infracción del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, formalmente solicito a la Honorable Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, que declare procedente las denuncias de infracción anteriormente expuestas y case el fallo recurrido, y ordene al juzgado superior de la recurrida, vuelva a sentenciar corrigiendo el vicio denunciado. Así se solicita...”. (Mayúsculas, subrayados, cursivas y negrillas de los recurrentes).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia los formalizantes exponen que la recurrida infringió los artículos 12 y 243, ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil, por incurrir en el vicio de incongruencia negativa al omitir pronunciamiento acerca de los alegatos expuestos en el libelo de la demanda, relativos a que la demandada-reconviniente no cumplió con su obligación de pago del saldo restante por cuatrocientos ochenta mil bolívares (Bs. 480.000,00), dado que el crédito otorgado por la institución bancaria fue por la suma de trescientos sesenta mil bolívares (Bs. 360.000,00).

En este sentido, la Sala se permite transcribir del escrito libelar el cual riela a los folios 1 al 5 de la pieza signada 1 de 2 de las actas que integran el expediente, lo siguiente:

“...Asimismo, dados los requisitos que igualmente concurren para el ejercicio de la acción resolutoria como son: a) Un contrato, b) incumplimiento, c) Es esencial que el actor haya cumplido u ofrezca cumplir y d) la declaración judicial; de los presupuestos y requisitos se demuestra el incumplimiento de la compradora y que por ende le dan procedencia a la acción propuesta de resolución de contrato. La compradora, en el lapso o término establecido en la cláusula **TERCERA** donde se comprometieron las partes a dar cumplimiento a sus obligaciones, la compradora no cumplió con la obtención del crédito ante la entidad bancaria de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat como se estableció en la cláusula **SEGUNDA**, y por el contrario los vendedores dimos cumplimiento con nuestra obligación dentro del lapso de tiempo de la cláusula **TERCERA** que se concreto (Sic) con la entrega de toda la documentación para la obtención del crédito a tiempo: Actualización de boletín catastral, pago de impuestos, solvencia y carta catastral y demás documentos solicitados por la entidad bancaria...”. (Mayúsculas, subrayado y negrillas del transcrito, doble subrayado de la Sala).

Tal como claramente se desprende de la transcripción parcial del escrito libelar, lo alegado por los demandantes-reconvenidos estuvo circunscrito al incumplimiento por parte de la demandada-reconviniente, de su obligación contractual de tramitar y obtener un crédito ante una entidad bancaria de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat como se había establecido en el contrato objeto de la controversia.

Respecto de lo delatado, la recurrida hizo el siguiente pronunciamiento:

“...Mediante libelo presentado en fecha 2 de abril de 2013, los ciudadanos HECTOR (Sic) JESUS (Sic) PEREZ (Sic) ALAMO (Sic) y JASSEMINELENA DE PEREZ (Sic), estando debidamente asistidos de abogado, procedieron a demandar a la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU por RESOLUCIÓN DE CONTRATO; sosteniendo para ello –entre otras cosas- lo siguiente:

(...Omissis...)

7.- Que por las razones antes expuestas proceden a ejercer la presente acción resolutoria, pues es evidente que el término del contrato plasmado en la cláusula tercera venció o expiró en fecha 28 de febrero de 2013; aunado a que la compradora dentro del lapso supra mencionado no cumplió con la obtención del crédito ante la entidad bancaria respectiva de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, como se estableció en la cláusula segunda, aun cuando en su condición de futuros vendedores hicieron entrega de toda la documentación necesaria para la obtención del mencionado crédito (actualización de boletín catastral, pago de impuestos, solvencia, carta catastral, y demás documentos solicitados por la entidad bancaria).

(...Omissis...)

Mediante escrito presentado en fecha 8 de octubre de 2013, el abogado en ejercicio JOSE (Sic) ARMANDO VELAZCO RAMIREZ (Sic), actuando en su carácter de apoderado judicial de la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU, procedió a contestar la demanda intentada contra su representada; sosteniendo para ello lo siguiente:

(...Omissis...)

8.- Que niega, rechaza y contradice que su representada a la fecha no hubiere mostrado argumentos ni compromisos con la entidad bancaria de su elección para demostrar el cumplimiento de su obligación, puesto que contrariamente a lo alegado, se desprende del contenido del documento público administrativo, relativo a la comunicación librada en fecha 17 de enero de 2013, por el Banco de Venezuela, Banco Universal, Sucursal Centro, Empresa del estado Venezolano, que conforme a Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de julio de 2009, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 39.266 de fecha 17 de septiembre de 2009 y adscrito al Ministerio del Poder Popular de Planificación y Finanzas conforme a Decreto No. 6850 de fecha 4 de agosto de 2009, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 39.234 de la misma fecha, que la solicitud de crédito y/o financiamiento recibida en fecha 12 de noviembre de 2012, resultó aprobada con un monto a financiar de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 360.000,00) con un plazo de treinta (30) años y una tasa inicial de 6,66%; así mismo, del contenido del documento suscrito con el visto bueno de la abogada MILENA ALEXANDER RICCIO C, Inpreabogado No. 68.392, el cual le fue entregado a su mandante el 5 de marzo de 2013, es decir, la misma oportunidad en que se hizo del conocimiento público el fallecimiento del Presidente de la República Bolivariana de Venezuela HUGO RAFAEL CHAVEZ FRIAS, con el fin de que gestionara su introducción ante la Oficina de Registro Público correspondiente.

(...Omissis...)

Quinto.- (Folios 164, I pieza) Marcado con letra "E", en original **COMUNICACIÓN** emitida por el BANCO DE VENEZUELA en fecha 17 de enero de 2013 (sellada por la mencionada entidad bancaria y firmada por la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU en su condición de cliente), dirigida al Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil del estado Miranda; a los fines de hacer saber que la solicitud de crédito recibida en fecha 12 de noviembre de 2012, fue aprobada por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 360.000,00). Ahora bien, en

vista que dicha comunicación fue ratificada a través de la prueba de informes de acuerdo con lo establecido en el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil (cuyas resultas rielan al folio 86, II pieza), y en virtud que su contenido guarda relación con las circunstancias debatidas en el presente proceso, consecuentemente, quien aquí suscribe le confiere pleno valor probatorio y la tiene como demostrativa de las circunstancias supra precisadas.- Así se precisa.

(...Omissis...)

Tal como se precisó con anterioridad, el presente recurso de apelación se circunscribe a impugnar la decisión que fue proferida por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Miranda en fecha 12 de noviembre de 2015; a través de la cual se declaró SIN LUGAR la demanda que por RESOLUCIÓN DE CONTRATO interpusieran los ciudadanos HECTOR JESUS PEREZ ALAMO y JASSEMINELENA DE PEREZ contra la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU, y CON LUGAR la reconvencción o mutua petición planteada por la referida por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, todos debidamente identificados en autos.

Ahora bien, a los fines de verificar la procedencia o no del recurso en cuestión, quien aquí suscribe debe precisar en primer lugar que en el libelo de la demanda los accionantes afirmaron que en fecha 31 de octubre de 2012, suscribieron un contrato de opción de compra-venta con la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU, a través del cual se comprometieron a venderle un bien inmueble de su propiedad constituido por un apartamento destinado a vivienda que forma parte del Edificio Conjunto Comercio Residencial “YATI”, distinguido con las siglas B-114, situado en la planta undécima (11) de la Torre “B” del mencionado Edificio, ubicado en la ciudad de Los Teques, entre Prolongación de la Avenida Bolívar y la Calle Páez; ello por la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 600.000,00), de los cuales la prenombrada –tal como se desprende de la cláusula segunda- pagó CIENTO VEINTE MIL BOLÍVARES (Bs. 120.000,00). Así mismo, señalaron que el término para dar cumplimiento a la opción celebrada era de noventa (90) días continuos, más treinta (30) días de prórroga; en efecto, siendo que el contrato en cuestión expiró en fecha 28 de febrero de 2013, sin que la referida diera cumplimiento a su obligación de obtener el respetivo crédito bancario a los fines de pagar el precio fijado para la venta, aun cuando en su condición de futuros vendedores hicieron entrega de toda la documentación necesaria para ello, es por lo que proceden a demandarla por RESOLUCIÓN DE CONTRATO, e incluso solicitan que la accionada sea condenada a cumplir con la cláusula penal contenida en la cláusula cuarta de la convención en cuestión.

Por su parte, la representación judicial de la accionada en la oportunidad para contestar, procedió a reconocer que en fecha 31 de octubre de 2012, su poderdante suscribió con los ciudadanos HECTOR JESUS PEREZ ALAMO y JASSEMINELENA DE PEREZ, un contrato de opción de compra-venta que recayó sobre el bien inmueble descrito en el libelo de la demanda; así mismo, reconoció que el precio de la venta fue fijado en la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 600.000,00), de los cuales pagó CIENTO VEINTE MIL BOLÍVARES (Bs. 120.000,00) en calidad de arras, quedando pendiente la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00), pagadera a través de un crédito hipotecario. Siguiendo con este orden de ideas, procedió a rechazar, negar y contradecir que su representada

no haya efectuado las gestiones pertinentes a los fines de obtener el mencionado crédito, pues presentó la correspondiente solicitud ante el Banco de Venezuela y la misma fue aprobada por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 360.000,00) en fecha 17 de enero de 2013, sin embargo, fueron los demandantes quienes al ser notificados sobre la tenencia del documento de venta en fecha 5 de marzo del mismo año, se negaron a vender y a entregar los recaudos vigentes necesarios para la introducción de dicho documento ante el Registro, por lo que procedieron a fijar una reunión en la que los referidos sostuvieron que para ese momento el precio real del inmueble era de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 300.000,00) por encima del precio fijado para la venta; en efecto, siendo que su representada no incumplió con ninguna de sus obligaciones contractuales, aunado a que el retardo en la entrega del documento definitivo en todo caso le sería imputable al Banco, es por lo que considera que la acción resolutoria intentada es improcedente en derecho.

(...Omissis...)

Ahora bien, adentrándonos al caso de marras observamos que los aquí demandantes incoaron la presente acción bajo el fundamento de que la demandada en su condición de opcionada incumplió con su obligación estipulada en la cláusula segunda del contrato celebrado, es decir, que la referida no cumplió con la obtención del crédito hipotecario necesario para el pago del precio acordado; no obstante a ello, en vista que el incumplimiento constituye un hecho negativo cuyos efectos liberatorios deben en todo caso ser probados por la parte a la que se le imputa, tal como se colige de lo dispuesto en el artículo 1.354 del Código Civil, en concordancia con lo previsto en el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil, y en virtud que el juez debe atenerse a las probanzas consignadas por las partes sin poder obtener fuera de ellas elemento de convicción alguno, consecuentemente, quien aquí suscribe con apego a las probanzas aportadas por la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU (aquí demandada), de las cuales detentan valor probatorio conforme a nuestro ordenamiento jurídico, las que a continuación se mencionan: a) COMUNICACIÓN emitida por el BANCO DE VENEZUELA en fecha 17 de enero de 2013 (sellada por la mencionada entidad bancaria y firmada por la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU en su condición de cliente, cursante al folio 164 de la I pieza), de la cual se desprende que la solicitud de crédito recibida en fecha 12 de noviembre de 2012, fue aprobada por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 360.000,00); b) DOCUMENTO DE COMPRA VENTA CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA elaborado por la abogada en ejercicio MILENA ALEXANDRA RICCIO, consorcio de JESÚS & DE JESÚS ABOGADOS (cursante a los folios 165-172 y 207-213, I pieza), de la cual se desprende que la demandada reconviniente (en su condición de futura compradora) a los fines de finiquitar la venta definitiva del inmueble objeto del contrato de opción de compra venta que dio lugar al presente proceso, obtuvo el proyecto definitivo de venta; c) PRUEBA DE INFORMES del BANCO DE VENEZUELA (resultas insertas al folio 86, II pieza), de cuyas resultas se desprende que la entidad financiera antes referida aprobó crédito hipotecario a favor de la aquí demandada en fecha 17 de enero de 2013; y d) PRUEBA DE INFORMES del REGISTRO PÚBLICO DEL MUNICIPIO GUAICAIPURO DEL ESTADO MIRANDA (resultas cursantes 231-232, II pieza), de cuyas resultas se desprende que para la protocolización de la venta definitiva ante la mencionada Oficina Registral, debe presentarse una serie de recaudos vigentes; puede afirmar que las circunstancias supra precisadas y que

constituyen el fundamento de la presente acción, quedaron plenamente desvirtuadas en autos.- *Así se precisa...*”. (Mayúsculas, cursivas y negrillas de la recurrida y subrayado de la Sala).

De la transcripción parcial de la recurrida, lo alegado por los demandantes-reconvenidos en su escrito libelar fue el incumplimiento por parte de la demandada-reconviniente, por la falta de tramitación de un crédito ante una entidad bancaria de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat como se estableció en el contrato, para pagar el saldo restante de cuatrocientos ochenta mil bolívares (Bs. 480.000,00).

Ahora bien, con respecto a la defensa de la demandada-reconviniente señala que sí realizó la tramitación y obtención del referido crédito ante el Banco de Venezuela, Banco Universal, por la cantidad de trescientos sesenta mil bolívares (Bs. 360.000,00), por lo que dio cumplimiento a su obligación contractual de gestionar y obtener el crédito ante una institución bancaria.

Cabe destacar, que el supuesto alegato cuya omisión de pronunciamiento se denuncia, referido a que el crédito obtenido no cubría la totalidad de la deuda, porque la demandada-reconviniente adeudaba la cantidad de cuatrocientos ochenta mil bolívares (Bs. 480.000,00) y, el Banco de Venezuela, Banco Universal, le otorgó un crédito con garantía hipotecaria sólo por la suma de trescientos sesenta mil bolívares (Bs. 360.000,00), no fue expuesto en el escrito libelar.

Sin embargo, la sentenciadora de alzada expresó, “...*Debiendo además acotarse que, el hecho de que el crédito tantas veces mencionado se haya aprobado por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 360.000,00), aun cuando quedaba pendiente el pago de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00), no constituía ningún impedimento para finiquitar la negociación; pues la demandada podía perfectamente cubrir la diferencia mediante la emisión de cheque de gerencia o cualquier otro medio de pago, siendo en todo caso exigible el cumplimiento de tal obligación al momento de protocolizarse la venta...*”.

Por lo antes expuesto concluye la Sala, que en el caso planteado no hubo la infracción de los artículos 12 y 243, ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil, debido a que los alegatos expuestos durante el proceso fueron resueltos ya que la demandada-reconviniente cumplió su obligación de gestionar, tramitar y obtener un crédito ante una entidad bancaria de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, razón suficiente para desestimar la presente denuncia. Y así se decide.

II

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción del artículo 243, ordinal 6° *eiusdem*; por incurrir en el vicio de indeterminación objetiva.

Se fundamenta la delación de la siguiente manera:

“...De conformidad con las previsiones legales consagradas en el ordinal primero (1°) del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción en la recurrida del ordinal sexto (6°) del artículo 243 y artículo 249, ambos del Código de Procedimiento Civil, por estar viciada la recurrida de indeterminación objetiva, al no constar en su dispositivo consecuencia legal alguna, pues este únicamente se limitó a expresa lo que sigue:

(...Omissis...)

De esta manera se hace imposible saber cuál es la consecuencia de tal declaratoria y muy especialmente en lo atinente a la reconvención propuesta, pues no se señala a que se obliga a mis representados con tal declaratoria, en consecuencia, el fallo es INSUFICIENTE, pues la sentencia no se basta a sí misma para demostrar e informar qué fue lo condenado, siendo necesario revisar las actas del expediente para poder intentar conocer tales términos, o referirse a documentos extraños al expediente, todo lo cual viola el principio procesal que rige a las sentencias como es EL PRINCIPIO DE AUTOSUFICIENCIA DEL FALLO, el cual nos informa, QUE LA SENTENCIA DEBE BASTARSE A SI MISMA, para demostrar qué fue lo controvertido, qué fue lo probado, qué fue lo establecido, qué fue lo valorado, qué fue lo apreciado y finalmente que fue lo dispuesto por el sentenciador en su dispositivo y condenado.

La doctrina reiterada es que, la sentencia como máximo acto procesal debe contener en ella todos los elementos y requisitos que coadyuven a evidenciar la legalidad de su dispositivo, la aplicabilidad del mismo, de modo que se baste a sí misma para ser ejecutable, coercible y conocer en toda su extensión el derecho que declara, de modo que pueda servir de justo título o instrumento fundamental para su propia ejecución.

En este sentido, es necesario mencionar el criterio asentado por la Sala Constitucional, mediante sentencia N 721 de fecha 19 de mayo de 2011 caso: Amparo Constitucional interpuesto por Seguridad Venezuela C.A., cuando al revisar el requisito previsto en el artículo 243, ordinal 6° del Código de Procedimiento Civil, hizo énfasis en que para lograr la efectiva concretización

de la tutela judicial eficaz, el juez está autorizado para adoptar las medidas necesarias en pro de la ejecución del fallo. Así, la referida sentencia estableció expresamente lo siguiente:

(...Omissis...)

Del criterio jurisprudencial parcialmente transcrito, se evidencia que la suficiencia del fallo es un requisito SINE QUA NON, con miras a el establecimiento cierto y preciso de la eficacia de la cosa JUZGADA AB-INTRA y AB-EXTRA, la eficacia refleja y la directa; eficacia de cosa juzgada solo se ha de limitar y conocer en los límites del contenido del yo de la sentencia. Lo expresamente dispuesto en la sentencia, el límite exclusivo de la eficacia de la cosa juzgada.

Todo concluye palmariamente en el incumplimiento del principio de autosuficiencia de la sentencia, que tiene relación con la eficacia de los actos del pronunciamiento, esto es, en palabras de la Doctrina de la Sala de Casación Civil “...*Que toda sentencia debe bastarse a sí misma y debe en sí misma la prueba de su legalidad, sin que a tal efecto pueda ‘pender de otros elementos extraños que la complementen o la perfeccionen...*”.

Se hablará entonces de INDETERMINACIÓN OBJETIVA o subjetiva, se haya omitido la cosa u objeto, o la persona o sujeto en el fallo.

El requisito de la determinación pone de relieve el PRINCIPIO DE LA SUFICIENCIA DE LA SENTENCIA, que tiene relación con la eficacia de los efectos del pronunciamiento.

Ahora bien señores Magistrados, del dispositivo del fallo recurrido no evidencia la obligación a la que quedaron sujetos mis representados al haberse declarado con lugar la reconvención propuesta, todo lo cual hace concluir que en el presente caso, existe un evidente caso de indeterminación objetiva.

Por las razones anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, por haber infringido el ordinal sexto (6°) del artículo 243 eiusdem, así como el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, que hace que dicha sentencia sea nula, a tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del mismo Código, y que permite a la Sala declararlo así, conforme al artículo 210 ibídem, formalmente solicito a la Honorable Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, que declare procedente las denuncias de infracción anteriormente expuestas y case el fallo recurrido, y ordene al juzgado superior de la recurrida, vuelva a sentenciar corrigiendo el vicio denunciado. Así se solicita...”. (Mayúsculas y cursivas de los recurrentes).

Para decidir, la Sala observa:

En la presente delación los formalizantes denuncian la infracción del artículo 243, ordinal 6° del Código de Procedimiento Civil; por incurrir en el vicio de indeterminación objetiva, debido a que –según se alega- de su dispositivo no se desprende consecuencia legal alguna relacionada con la declaratoria de con lugar de la reconvención propuesta.

Respecto a lo delatado, la recurrida en casación hizo el siguiente pronunciamiento:

“...Por último, debe esta alzada precisar que el desistimiento de la demandada respecto al crédito aprobado, no constituye de manera alguna la aceptación tácita de incumplimiento, como erróneamente lo expuso la representación judicial de la parte actora reconvenida en el escrito de informes presentado ante este tribunal superior; pues, de las actas que conforman el presente expediente se evidencia que el desistimiento en cuestión fue realizado en fecha 10 de junio de 2013, esto es, después de vencido el contrato en fecha 28 de febrero de 2013 y luego de interpuesta la demanda de resolución en fecha 2 de abril del mismo año, todo lo cual permite inferir que la demandada ante la imposibilidad de introducir el documento definitivo de venta ante la oficina registral correspondiente, y ante la evidente intención de los actores de no vender, procedió a renunciar al crédito aprobado a su favor. Debiendo además acotarse que, el hecho de que el crédito tantas veces mencionado se haya aprobado por la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 360.000,00), aun cuando quedaba pendiente el pago de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00), no constituía ningún impedimento para finiquitar la negociación; pues la demandada podía perfectamente cubrir la diferencia mediante la emisión de cheque de gerencia o cualquier otro medio de pago, siendo en todo caso exigible el cumplimiento de tal obligación al momento de protocolizarse la venta- Así se precisa.

Así las cosas, quien aquí suscribe partiendo de las circunstancias propias del presente expediente, considera que la reconvenición por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO interpuesta por la demandada LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU contra los actores HECTOR JESUS PEREZ ALAMO y JASSEMIN ELENA DE PEREZ, es **PROCEDENTE** en derecho; motivo por el cual se **ordena** a la parte actora reconvenida proceda a realizar a favor de la demandada reconviniente, la venta definitiva del inmueble sobre el cual recayó el contrato de opción de compra objeto del presente proceso, constituido por un apartamento destinado a vivienda que forma parte del Edificio Conjunto Comercio Residencial YATI, distinguido con las siglas B-114, situado en la Planta Undécima (11º) de la Torre “B” del mencionado Edificio ubicado en la ciudad de Los Teques, entre la prolongación de la Avenida Bolívar y la Calle Páez, en jurisdicción del Distrito Guaicaipuro del Estado Miranda, hoy Municipio Guaicaipuro del Estado Bolivariano de Miranda, con un área de construcción de SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (76 Mts²), correspondiéndole un puesto de estacionamiento distinguido con el No. 129, ubicado en la planta baja del conjunto, alinderado de la siguiente manera: *“NORESTE: Con fachada Noreste de la Torre; SURESTE: Con fachada interna y el Apartamento No. B-III, ducto de servicios, cuarto para el ducto de basura y hall de ascensores; SUROESTE: Con ducto de servicios, caja de ascensores, cuarto del ducto de basura y el Apartamento No. B-113 y NOROESTE: Con Apartamento No. A-III de la Torre “A” y la fachada interna de la Torre”*. Así mismo, se ordena a los demandantes reconvenidos hacer entrega a la demandada reconviniente de las solvencias, certificación de gravamen y recaudos vigentes necesarios para la protocolización del documento de venta, ello en el entendido de que a falta de cumplimiento voluntario de tales obligaciones, la referida queda autorizada para gestionar los mismos conforme lo previsto en el artículo 529 del Código de Procedimiento Civil, dejándose expresa constancia que una vez realizada la entrega de los documentos por parte de los actores reconvenidos en el lapso de ejecución voluntaria u obtenidos los mismos por la demandada, caso de que aquellos no cumplan, deberá la demandada pagar el saldo restante, esto es, la cantidad de **CUATROCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00)** (dado que en el contrato de opción de compra venta suscrito se estableció el

precio de la venta en la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 600.000,00), de los cuales ambas partes de mutuo acuerdo reconocieron que la opcionada pagó en calidad de arras CIENTO VEINTE MIL BOLÍVARES (Bs. 120.000,00), debiendo por lo tanto dicha suma de dinero descontarse del valor total del inmueble), y en el entendido de que una vez acreditado dicho monto en el tribunal, de no otorgar los demandantes el documento de traslación de propiedad, la presente sentencia hará las veces de título de propiedad para lo cual se expedirá copia certificada a los fines de su registro.- Así se decide.

Por todas las razones antes expuestas, este tribunal superior debe declarar **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el abogado en ejercicio LUIS GERARDO TARAZONA CAMPOS, actuando en su carácter de apoderado judicial de los ciudadanos HECTOR JESUS PEREZ ALAMO y JASSEMINE ELENA DE PEREZ, contra la sentencia definitiva proferida por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Miranda en fecha 12 de noviembre de 2015; y **CONFIRMAR** bajo las consideraciones expuestas en el presente fallo la referida decisión, a través de la cual se declaró SIN LUGAR la acción de RESOLUCIÓN DE CONTRATO interpuesta por los prenombrados contra la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU, y CON LUGAR la reconvencción propuesta por la prenombrada por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, todos ampliamente identificados en autos; tal como se dejará sentado en el dispositivo del presente fallo.- *Así se decide...*” (Mayúsculas, subrayado, cursivas y negrillas de la recurrida).

Tal como clara y efectivamente se desprende de la transcripción parcial de la recurrida, existe la consecuencia legal para los demandantes-reconvenidos de que procedan a realizar la venta definitiva del inmueble y entreguen a la demandada-reconviniente las solvencias, certificación de gravamen y todos los recaudos necesarios para la protocolización del documento definitivo de venta.

En este mismo orden de ideas, debe la demandada-reconviniente cancelar la suma de cuatrocientos ochenta mil bolívares (Bs. 480.000,00), al momento del otorgamiento del documento definitivo de venta, como cumplimiento de su obligación de pagar el saldo restante del precio convenido para la venta del inmueble por seiscientos mil bolívares (Bs. 600.000,00).

Por lo antes expuesto, concluye la Sala, que la juez superior no infringió el artículo 243, ordinal 6° del Código de Procedimiento Civil, debido a que sí existe la determinación objetiva necesaria y, las obligaciones que se derivan para ambas partes en el cumplimiento del fallo recurrido, razones suficientes para desestimar la presente denuncia. Y así se decide.

III

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción del artículo 243, ordinal 4° *eiusdem*, por incurrir en el vicio de inmotivación.

Se fundamenta la delación de la siguiente manera:

“...De conformidad con lo previsto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denunciemos la infracción en la recurrida del ordinal 4° del artículo 243 *eiusdem*, por encontrarse inficionado de inmotivación en la modalidad de los que la doctrina y jurisprudencia han calificado como “motivación contradictoria”, a cuyo efecto nos permitimos traer a colación el criterio de esta honorable Sala de Casación Civil, sobre el vicio de motivación contradictoria, en sentencia No. RC-00867 del 14 de noviembre de 2006, caso de Miguel Ángel Castro contra Blanca Hernández de Hernández, exp. No. 04-528, donde se dejó sentado el siguiente criterio jurisprudencial:

(...Omissis...)

Veamos entonces los motivos que se destruyen entre sí en la sentencia recurrida, para así constatar el vicio de motivación contradictoria denunciado, a cuyo efecto debe dejarse claro que tal contradicción existe cuando la recurrida afirma:

(...Omissis...)

Como puede observarse, la Juez de la recurrida argumenta que los reconvenidos no realizaron la entrega de los recaudos vigentes ni cumplieron con su obligación de vender, por el contrario, en fecha 2 de abril de 2013, procedieron a solicitar la resolución del contrato suscrito demostrando de esta manera su clara intención de no vender, pero luego afirma que en el contrato celebrado los suscribientes no convinieron expresamente en la obligación de notificar (ni por escrito, ni mediante prensa, ni a través de algún otro mecanismo).

Honorables Magistrados de la Sala de Casación Civil del Tribunal supremo de Justicia, valdría la pena preguntarse:

¿Cómo pudo la recurrida declarar sin lugar la demanda de cumplimiento de contrato (Sic) y con lugar la reconvenición de resolución de contrato (Sic) propuesta, bajo el argumento de que los actores no dieron cumplimiento a su obligación, luego de reconocer que en el contrato celebrado los suscribientes no convinieron expresamente en la obligación de notificar (ni por escrito, ni mediante prensa, ni a través de algún otro mecanismo)?

La respuesta es axiomática, la recurrida incurrió en el vicio de inmotivación bajo la modalidad de “motivación contradictoria”, al desvirtuarse sus alegatos y destruirse entre sí, resultando por tanto carente de fundamentos y por ende nula, pues ante el reconocimiento de que en el contrato no se estableció notificación alguna ambas demandas debieron sucumbir, pues no podía demostrarse por otro medio que las partes tenían conocimiento acerca de la actividad de la otra tendiente a la firma de la definitiva como. (Sic) **Y ASÍ LO SOLICITAMOS...**”. (Mayúsculas y negrillas de los recurrentes).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia los formalizantes exponen que la juez superior infringió el artículo 243, ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil, por incurrir en el vicio de inmotivación, en la modalidad de motivación contradictoria, bajo el argumento de que los actores no dieron cumplimiento a su obligación, pese a reconocer que en el contrato celebrado no convinieron expresamente "...la obligación de notificar...".

Respecto de lo delatado, la recurrida en casación hizo el siguiente pronunciamiento:

"...En efecto, siendo que para lograr la materialización de un negocio jurídico, las partes deben desplegar conductas que coadyuven directa o indirectamente al cumplimiento de las obligaciones generales previstas por el artículo 1.474 del Código Civil, es decir, que el vendedor debe asegurar que el bien objeto de la venta se encuentre libre de gravámenes, hipotecas, vicios o defectos ocultos, debiendo a su vez cancelar y obtener las solvencias pertinentes y realizar todos aquellos pagos que sean necesarios para proceder a la tradición del inmueble, pues de lo contrario se obstaculizaría la ejecución del contrato (Vd. SCC 16/04/2015, Exp. N° AA20-C-00014-000066); y en virtud que, en el caso de marras quedó demostrado que los actores reconvenidos en su carácter de futuros vendedores incumplieron con tales obligaciones generales, pues se evidencia que a pesar de haber tenido conocimiento de la aprobación del crédito a favor de la demandada y el otorgamiento del documento definitivo de venta, no realizaron la entrega de los recaudos vigentes necesarios para introducir el mencionado documento ante la oficina registral respectiva, incumpliendo de esta manera con su obligación de vender, ello en contravención con lo previsto en las cláusulas primera y tercera del contrato que dio lugar al presente proceso, consecuentemente, **quien aquí suscribe considera que el caso de marras reúne el segundo requisito exigido para la procedencia de la presente reconvenición seguida por cumplimiento de contrato.- Así se precisa.**

Aunado a lo anterior, debe precisarse que la parte demandante reconvenida no logró desvirtuar los señalamientos realizados en el párrafo que antecede, ni constituyó elementos probatorios suficientes que demostraran las defensas aducidas en su escrito de contestación, incumpliendo de esta manera con la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho; pues de las actas que conforman el presente expediente se evidencia que la referida no consignó ni hizo valer ningún instrumento que respaldara sus dichos con respecto a que no haya tenido conocimiento del crédito hipotecario aprobado, pues contradictoriamente reconoció haberse reunido con el abogado de la demandada a discutir la negociación después de tal aprobación, sumado al hecho de que en el contrato celebrado los suscribientes no convinieron expresamente en la obligación de notificar (ni por escrito, ni mediante prensa, ni a través de algún otro mecanismo). De esta misma manera, los demandantes no demostraron de ninguna manera haber tramitado o haber entregado a la demandada reconviniente, los recaudos vigentes para el año 2013 necesarios para la introducción del documento de venta ante la oficina registral respectiva, pues todas las solvencias cursantes en autos –si bien permitieron gestionar el crédito hipotecario tantas veces mencionado- vencieron en el año 2012 (**CERTIFICADO DE SOLVENCIA** expedido por la Dirección de Hacienda de la Alcaldía del Municipio Guaicaipuro en fecha 2 de mayo de 2012, cursante al folio 113 de la I pieza; **CÉDULA CATASTRAL** expedida

por la Dirección de Catastro de la Alcaldía del Municipio Guaicaipuro del estado Miranda en fecha 11 de abril de 2012, cursante al folio 114 de la I pieza; **CERTIFICADO DE SOLVENCIA No. 0576166** emitido por la Alcaldía del Municipio Guaicaipuro del estado Miranda en fecha 11 de abril de 2012, cursante al folio 116 de la I pieza).- *Así se precisa...*”. (Mayúsculas, cursivas y negrillas de la recurrida).

El *ad quem* según se constata del texto transcrito determinó por una parte, que “...*los actores reconvenidos en su carácter de futuros vendedores incumplieron con tales obligaciones generales, pues se evidencia que a pesar de haber tenido conocimiento de la aprobación del crédito a favor de la demandada y el otorgamiento del documento definitivo de venta, no realizaron la entrega de los recaudos vigentes necesarios para introducir el mencionado documento ante la oficina registral respectiva, incumpliendo de esta manera con su obligación de vender...*”.

Aunado a lo anterior, por otra parte expresó que, “...*la parte demandante reconvenida no logró desvirtuar los señalamientos realizados en el párrafo que antecede, ni constituyó elementos probatorios suficientes que demostraran las defensas aducidas en su escrito de contestación, incumpliendo de esta manera con la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho...*”; además de que, “...*no consignó ni hizo valer ningún instrumento que respaldara sus dichos con respecto a que no haya tenido conocimiento del crédito hipotecario aprobado, pues contradictoriamente reconoció haberse reunido con el abogado de la demandada a discutir la negociación después de tal aprobación...*”.

Y, finalmente señaló que: “...*los demandantes no demostraron de ninguna manera haber tramitado o haber entregado a la demandada reconviniente, los recaudos vigentes para el año 2013 necesarios para la introducción del documento de venta ante la oficina registral respectiva, pues todas las solvencias cursantes en autos –si bien permitieron gestionar el crédito hipotecario tantas veces mencionado- vencieron en el año 2012...*”, con lo cual expresó los motivos por los cuales debe ser declarada sin lugar la demanda por resolución de contrato de opción de compra y venta y, por el contrario, con lugar la reconvenición por cumplimiento del mencionado contrato.

Por lo antes expuesto, concluye la Sala, que la juez superior no infringió el artículo 243, ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil, razón suficiente para desestimar la

presente denuncia. Y así se decide.

IV

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 15 *eiusdem*, y 26, 49, 253 y 257 de la Constitución la República Bolivariana de Venezuela, por violación de los principios de expectativa plausible y confianza legítima, de conformidad con los criterios establecidos por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

Se fundamenta la delación de la siguiente manera:

“...De conformidad con las previsiones legales consagradas en el ordinal primero (1°) del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción en la recurrida de los artículos 15 del Código de Procedimiento Civil y de los artículos 26, 49, 253 y 257 de la Constitución la República Bolivariana de Venezuela, por violación de los principios de expectativa plausible y confianza legítima, de conformidad con los criterios establecidos por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencias Nos. 3180/15.12.2004, N° 1310/16.10.2009, N° 167/26.03.2013, N° 1588/14.11.2013, N° 317/05.05.2014 y N° 7.07.2014, entre otras, lo cual pasamos a explicar de la siguiente manera:

En el *sub lite*, se ponderó la procedencia de la reconvencción propuesta, estableciéndose en la parte motiva -entre otras cosas-, más no en la dispositiva, lo que sigue:

(...Omissis...)

Antes bien, para ese entonces se encontraba vigente la sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, dictada en fecha 20 de julio de 2015, caso: sociedad mercantil PANADERÍA LA CESTA DE LOS PANES, C.A., que entre otras cosas estableció:

(...Omissis...)

En atención a lo expuesto, y al no evidenciarse que la recurrida haya establecido la calificación del contrato cuya resolución y cumplimiento esta última por vía de reconvencción- se demandó en el presente juicio, no podía en consecuencia arribar a conclusión de ordenar la venta definitiva del inmueble, pues no constató los elementos facticos sobre los cuales se elaboró el instrumento negocial.

Por las razones anteriormente expuestas, de conformidad con dispuesto en el artículo 313.1° del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción en la recurrida de los artículos 15 del Código de Procedimiento Civil y de los artículos 26, 49, 253 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por violación de los principios de expectativa plausible y confianza legítima, de conformidad con los criterios establecidos por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sus sentencias Nos. 3180/15.12.2004, N° 1310/16.10.2009, N° 167/26.03.2013, N°

1588/14.11.2013, N° 317/05.05.2014 y N° 805/07.07.2014. Así se solicita...”.
(Mayúsculas y cursivas de los recurrente).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia los formalizantes exponen que la juez superior infringió por falta de aplicación de los artículos 15 del Código de Procedimiento Civil, y 26, 49, 253 y 257 de la Constitución la República Bolivariana de Venezuela, por violación de los principios de expectativa plausible y confianza legítima, de conformidad con los criterios establecidos por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

Ahora bien, pretende el formalizante delatar que la calificación del contrato hecha por el *ad quem* fue errada; mas, no expresa ni señala cuál es la naturaleza del contrato suscrito entre las partes hoy en litigio.

En este sentido, la Sala observa que lo pretendido por los recurrentes es la infracción o violación de criterios jurisprudenciales o doctrinarios, los cuales, sí bien es cierto deben ser acatados y aceptados por los tribunales de la República Bolivariana de Venezuela, su no aplicación no es susceptible de ser delatados a través de vicios por defecto de actividad, pues estos en todo caso son el resultado de la aplicación del Derecho, por lo que su delación debe ser planteada por infracción de ley.

Cabe destacar, que el criterio establecido dictado por la Sala Constitucional en el fallo de 20 de julio de 2015, referido por los recurrentes, es de fecha muy posterior a la introducción de la demanda, la cual fue en fecha 2 de abril de 2013, lo que conllevaría a una aplicación retroactiva del mismo, que no es posible realizar.

Por lo antes expuesto, concluye la Sala, que la juez superior no infringió artículos 15 del Código de Procedimiento Civil, y 26, 49, 253 y 257 de la Constitución la República Bolivariana de Venezuela, por violación de los principios de expectativa plausible y confianza legítima, de conformidad con los criterios establecidos por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, los cuales no son susceptible de ser delatados a través de una denuncia por defecto de actividad, razón suficiente para desestimar la presente denuncia. Y así se decide.

DENUNCIA POR INFRACCIÓN DE LEY

ÚNICA

Al amparo del ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, se denuncia la infracción de los artículos 12 *ibídem*, 1.159 y 1.160 del Código Civil, por incurrir en el primer caso de suposición falsa, por desnaturalización del contrato.

Se fundamenta la denuncia de la siguiente manera:

“...Con fundamento en el ordinal 2 del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, se denuncia la infracción de los artículos 12 del Código de Procedimiento Civil 1.159 y 1.160 del Código Civil, por encontrarse la recurrida incurso primer caso de suposición falsa por desnaturalización del contrato cuya resolución y cumplimiento -esta última por vía de reconvención- se demandó en el presente juicio.

Si bien los jueces son soberanos en la interpretación de los contratos, cuando se equivocan en su calificación o incurren en desnaturalización o desviación intelectual de su contenido, tal proceder puede denunciarse a través del primer caso de suposición falsa, en cuyo esta Sala de Casación Civil ha establecido que: “...*El límite entre la soberana interpretación del contrato y la tergiversación o desnaturalización de la voluntad contractual está constituido por la compatibilidad de la conclusión del Juez con el texto de la mención que se interpreta. Si el establecimiento de los hechos por el Juez es compatible con la expresión de la voluntad de las partes, estamos en la esfera de la interpretación; si, por el contrario, la conclusión del sentenciador no es compatible con el texto, estaríamos en presencia de una desnaturalización del contrato.*” (Sentencia de fecha 29 de noviembre de 1995, Caso: Universidad Central del Venezuela contra Banco Provincial de Venezuela, C.A., hoy Banco Provincial S.A.C.A).

Sobre la adecuada fundamentación de la denuncia de la desviación ideológica cometida por el juez en la interpretación de los contratos, se ha establecido: a) indicación del hecho positivo y concreto que el juzgador haya dado por cierto valiéndose de una suposición falsa; b) especificación del caso de suposición falsa a que se refiere la denuncia, pues el encabezamiento del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil prevé tres (3) hipótesis distintas; c) el señalamiento del acta o instrumento cuya lectura patentice la suposición falsa, d) indicación y denuncia del texto o los textos aplicados falsamente, porque el Juez da por cierto un hecho valiéndose de una suposición falsa; e) la exposición de las razones que demuestren que la infracción cometida fue determinante de lo dispositivo de la sentencia, c) expresión de las normas que el juez debió aplicar y no aplicó para resolver la controversia.

En el caso concreto, la Juez de Alzada estableció previamente en su parte motiva lo que sigue:

(...Omissis...)

Tal argumentación de la Juez recurrida, denota que el contrato objeto de resolución y a su vez cumplimiento por vía de reconvención no era un hecho

controvertido en la presente causa, por el contrario, gozaba de pleno valor y por tanto, se regía bajo las modalidades y términos allí establecidas dentro de las cuales figuraba el hecho de que la demandada reconviniente debía pagar la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00) que era el saldo restante dentro del lapso convenido, a saber, noventa días prorrogables por treinta días más, el cual feneció el 28 de febrero de 2013, no entendiéndose entonces, como luego tal establecimiento la Juez (Sic) recurrida arriba a la siguiente conclusión:

(...Omissis...)

De esta manera, queda evidenciado que la Juez (Sic) recurrida luego de conocer la relación contractual y las obligaciones allí contraídas, dentro de las cuales figuraban en la cláusula SEGUNDA el precio de la venta y la forma en que debía verificarse, desnaturalizó su contenido estableciendo primeramente que el motivo de la demanda se circunscribía a que la demandada no cumplió con la obtención del crédito hipotecario necesario para el pago del precio acordado, cuando del escrito libelar (Ver el folio 03) indefectiblemente se colige que el motivo de la demanda tenía su basamento en el hecho de que la compradora no cumplió con su obligación que evidentemente era el pago.

De lo expuesto podemos concluir en lo que sigue:

HECHO POSITIVO Y CONCRETO QUE EL JUZGADOR HAYA DADO POR CIERTO VALIÉNDOSE DE UNA SUPOSICIÓN FALSA:

Haber establecido que la demanda se circunscribía al hecho de que la demandada no cumplió con la obtención del crédito hipotecario necesario para el pago del precio acordado.

SEÑALAMIENTO DEL ACTA O INSTRUMENTO CUYA LECTURA PATENTICE LA SUPOSICIÓN FALSA:

El fundamento de la pretensión consistía en el hecho de que la demandada no cumplió con su obligación que evidentemente era el pago, lo cual se evidencia al folio tres del escrito libelar.

EXPOSICIÓN DE LAS RAZONES QUE DEMUESTREN QUE LA INFRACCIÓN COMETIDA FUE DETERMINANTE EN EL DISPOSITIVO DE LA SENTENCIA:

Conforme a la cláusula segunda del contrato, la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 480.000,00) que era el saldo restante, debían ser pagados por la demandada al momento de protocolizarse el documento, y ante tal incumplimiento se procedió a demandar la resolución del contrato.

Antes bien, la recurrida afirmó un hecho distinto no obstante de reconocer la existencia del contrato, como lo fue, establecer que la demanda tenía fundamento en el no cumplimiento con la obtención del crédito hipotecario necesario para el pago del precio acordado.

Tal tergiversación indudablemente fue determinante en el dispositivo de la sentencia, pues esta fue declarada sin lugar por el hecho de haberse acreditado en autos que la demandada si obtuvo el crédito, cuando lo correcto era acreditar como hecho extintivo de la pretensión, el pago del monto adeudado y no la obtención del crédito como tal.

Por tal motivo, solicitamos a esta Sala de Casación Civil descienda a las actas con la finalidad de que se verifique la desnaturalización en la que incurrió la Juez de la recurrida, lo cual hace procedente la denuncia fundamentada en el ordinal

2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 eiusdem. **Y ASI SOLICITAMOS SEA DECLARADA...**". (Mayúsculas, subrayado, cursivas y negrillas de los recurrentes).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia los formalizantes delatan la supuesta infracción de los artículos 12 del Código de Procedimiento Civil, 1.159 y 1.160 del Código Civil, por incurrir en el primer caso de suposición falsa, por desnaturalización del contrato, porque –según sus dichos- el juez tergiversó y desnaturalizó el contrato de opción de compra venta, en lo relacionado con las obligaciones contractuales de cada una de las partes hoy en litigio.

En este sentido, expresan que el fundamento de la demanda no fue el incumplimiento por parte de la demandada-reconviniente en gestionar, tramitar y obtener un crédito ante una entidad bancaria de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, sino, por el contrario, la falta de pago del precio convenido.

En la primera denuncia por defecto de actividad por la supuesta incongruencia negativa, por omisión de pronunciamiento relacionado con el monto del crédito aprobado el 17 de enero de 2013 por el Banco de Venezuela, Banco Universal, la Sala estableció que la demanda se fundamentó en el incumplimiento por parte de la demandada-reconviniente de su obligación contractual de gestionar, tramitar y obtener el crédito ante una institución bancaria, con la finalidad de pagar el saldo restante del precio de venta del inmueble, tal como expresamente se dice en el escrito libelar al señalar que "*...La compradora, en el lapso o término establecido en la cláusula **TERCERA** donde se comprometieron las partes a dar cumplimiento a sus obligaciones, la compradora no cumplió con la obtención del crédito ante la entidad bancaria de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat como se estableció en la cláusula **SEGUNDA**...*".

Ahora bien, con la finalidad de verificar la desviación ideológica delata por los recurrentes, la Sala se permite transcribir del contrato de opción de compra venta que riela de los folios 22 al 25 de la pieza signada como 1 de 2, las cláusulas segunda y tercera que expresamente señalan:

“...**SEGUNDA:** El precio de la venta convenido para el inmueble objeto de esta operación es por la cantidad de **BOLÍVARES SEISCIENTOS MIL EXACTOS**

(Bs. 600.000,00) el cual será cancelado por LA OPCIONADA a LOS OPCIONANTES en la siguiente forma: 1) La cantidad de **BOLIVARES CIENTO VEINTE MIL EXACTOS (Bs. 120.000,00)**, que hace entrega **LOS OPCIONADOS (Sic)** a **LOS OPCIONANTES** en este mismo acto de la firma del presente contrato de Opción (Sic) de Compra-Venta (Sic), quien declara recibirlo a su entera y cabal satisfacción, como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones convenidas en este documento y 2) La cantidad de **BOLÍVARES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL EXACTOS (Bs. 480.000,00)** que es el saldo restante, a la fecha de protocolización del respectivo documento definitivo de venta en la Oficina (Sic) de Registro (Sic) correspondiente, en el lapso establecido en esta opción de compra-venta, con un préstamo que están gestionando por ante una entidad Bancaria (Sic) de conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. **TERCERA: LOS OPCIONANTES** conviene (Sic) con **LA OPCIONADA** que el lapso de duración de la presente Opción (Sic) de Compra-Venta (Sic) es de **NOVENTA (90)** días continuos ininterrumpidos, contados a partir de la firma del presente documento, prorrogables por **TREINTA (30)** días más, dentro de dicho lapso se deberá protocolizar el respectivo documento de Compra-Venta (Sic) del inmueble objeto del presente Contrato (Sic) de Opción (Sic) Compra (Sic) Venta (Sic); dentro de dicho plazo **LOS OPCIONANTES** se compromete (Sic) a entregar los documentos y solvencias que sean necesarias para la Protocolización (Sic) del documento de venta...”. (Mayúsculas, subrayado y negrillas del transcrito).

Por su parte, la recurrida en relación con las cláusulas contractuales, expresó:

“...*Tercero*.- (Folios 21-25, I pieza) Marcado con la letra “C”, en original **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA VENTA** debidamente autenticado ante la Notaría Pública del Municipio Guaicaipuro del estado Miranda en fecha 31 de octubre de 2012, anotado bajo el No. 17, Tomo 315 de los Libros de Autenticaciones llevados por dicha Notaría; a través del cual los ciudadanos HECTOR JESUS PEREZ ALAMO y JASSEMÍN ELENA ARAQUE DE PEREZ (aquí demandantes, en carácter de opcionantes), y la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU (aquí demandada, en carácter de opcionada), se comprometieron en lo siguiente:

“(…) **PRIMERA:** LOS OPCIONANTES se obliga (sic) expresamente e inequívocamente a vender a LA OPCIONADA en forma irrevocable y LA OPCIONADA a comprar a LOS PCIONANTES (sic) en forma pura y simple, un Apartamento (sic) destinado a vivienda que parte del Edificio Conjunto Comercio Residencial “YATI”, distinguido con las Siglas B-114, situado en la Planta Un Décima (11), de la Torre “B” del mencionado Edificio, ubicado en la Ciudad de Los Teques, entre Prolongación de la Avenida Bolívar y la Calle Páez, Jurisdicción del Distrito Guaicaipuro, del Estado Bolivariano, de Miranda (...) **SEGUNDA:** El precio de la venta convenido para el inmueble objeto de esta operación es por la cantidad de BOLÍVARES SEISCIENTOS MIL EXACTOS (Bs. 600.000,00) el cual será cancelado por LA OPCIONADA a LOS OPCIONANTES en la siguiente forma: 1) La cantidad de BOLIVARES CIENTO VEINTE MIL EXACTOS (Bs. 120.000,00), que hace entrega LOS OPCIONADOS a LOS OPCIONANTES en este mismo acto de la firma del presente contrato de Opción (sic) de Compra-Venta (sic), quien declara recibirlo a su entera y cabal satisfacción, como garantía de fiel cumplimiento de las obligaciones convenidas en este documento y 2) La

cantidad de BOLÍVARES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL EXACTOS (Bs. 480.000,00) que es el saldo restante, a la fecha de protocolización del respectivo documento definitivo de venta en la Oficina de Registro correspondiente, en el lapso establecido en esta opción de compra-venta, con un préstamo que están gestionando por ante una entidad Bancaria (sic) de conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. **TERCERA:** LOS OPCIONANTES conviene (sic) con LA OPCIONADA que el lapso de duración de la presente Opción (sic) de Compra-Venta(sic) es de NOVENTA (90) días continuos ininterrumpidos, contados a partir de la firma del presente documento, prorrogables por TREINTA (30) días más, dentro de dicho lapso se deberá protocolizar el respectivo documento de Compra-Venta (sic) del inmueble objeto del presente Contrato (sic) de Opción (sic) Compra (sic) Venta(sic); dentro de dicho plazo LOS OPCIONANTES se compromete (sic) a entregar los documentos y solvencias que sean necesarias para la Protocolización (sic) del documento de venta. **CUARTA:** Para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas en este documento, queda expresamente convenido que en caso de no otorgarse el documento definitivo de Compra-Venta (sic) en la Oficina Subalterna de Registro correspondiente, dentro del plazo estipulado en la Cláusula TERCERA por causas imputables a LOS OPCIONANTES, este se obliga a reintegrar en forma inmediata a LA OPCIONADA las cantidades que se indican a continuación: 1) La cantidad de BOLIVARES CIENTO VEINTE MIL EXACTOS (Bs. 120.000,00) recibidos en calidad de arras y 2) La cantidad de BOLIVARES CIENTO VEINTE MIL EXACTOS (Bs. 120.000,00) por concepto de cláusula penal destinados a cubrir los daños y perjuicios causados a LA OPCIONADA; ahora bien si el incumplimiento se debe a causas imputables a LA OPCIONADA deberá cancelar por concepto de daños y perjuicios el Cincuenta Por Ciento (100%) de lo entregado en arras según la cláusula segunda de este documento. **QUINTA:** Ambas partes convienen que si a LA OPCIONADA no les (Sic) es aprobado el Crédito (sic), deberán (Sic) entregar el Apartamento (Sic) de inmediato, sin tener derecho a recurrir a Instancias (sic) de tipo legal por este motivo. (...)” (Subrayado añadido).

Ahora bien, en vista que el documento público en cuestión no fue tachado por la parte demandada en el curso del juicio, quien aquí suscribe le confiere pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido en los artículos 1.359 y 1.360 del Código Civil; y lo tiene como demostrativo de que en octubre del 2012, los ciudadanos HECTOR JESUS PEREZ ALAMO y JASSEMINELENA ARAQUE DE PEREZ (aquí demandantes), se comprometieron a venderle a la ciudadana LEOMIDG COROMOTO FLORES ABREU (aquí demandada), un inmueble de su propiedad constituido por un apartamento destinado a vivienda que forma parte del Edificio Conjunto Comercio Residencial “YATI”, distinguido con las siglas B-114, situado en la planta undécima (11) de la Torre “B” del mencionado Edificio, ubicado en la ciudad de Los Teques, entre Prolongación de la Avenida Bolívar y la Calle Páez, ello por la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 600.000,00), pagadera de la siguiente manera: 1) La prenombrada pagó la cantidad de CIENTO VEINTE MIL BOLÍVARES (Bs. 120.000,00) en calidad de arras, y 2) El saldo restante quedaba obligada a pagarlo al momento de la protocolización del documento definitivo de compra venta (mediante crédito hipotecario), el cual debía finiquitarse en un lapso de noventa (90) días continuos contados a partir de la firma de la opción, más treinta (30) días

continuos de prórroga, por lo que de una simple operación aritmética puede verificarse que el acuerdo bajo análisis feneció en fecha 28 de febrero de 2013; quedando por su parte los opcionantes vendedores obligados a entregar todos los documentos y solvencias que fuesen necesarias para la protocolización del documento definitivo de venta.- *Así se establece...*". (Mayúsculas, subrayado, cursivas y negrillas de la recurrida).

Tal como claramente se desprende de las cláusulas contractuales *ut supra* transcritas, el saldo restante de cuatrocientos ochenta mil bolívares (Bs. 480.000,00), sería cancelado al momento de la protocolización del documento definitivo de venta ante la oficina de registro competente, previa la gestión, tramitación y obtención de un crédito ante una entidad bancaria –cláusula segunda- y, que los opcionantes se comprometieron a entregar “...*los documentos y solvencias que sean necesarias para la Protocolización...*” –cláusula tercera- obligación ésta que no cumplieron.

En este mismo orden de ideas, de la transcripción parcial *ut supra* de la recurrida, se desprende que la *ad quem* no incurrió en la desviación ideológica delatada porque de manera acertada estableció el fundamento de la demanda –la falta de gestión, tramitación y obtención de un crédito hipotecario para cancelar el saldo restante-, que ese crédito fue aprobado en fecha 17 de enero de 2013 –dentro de la vigencia del contrato de opción de compra venta- dando cumplimiento la demandada con su obligación contractual y, que los opcionantes incumplieron su obligación prevista en la cláusula tercera –hacer entrega de los documentos y solvencias necesarias para la protocolización del documento definitivo de venta-, motivo por el cual –se repite- no existe la desviación ideológica denunciada por los recurrentes.

Con la finalidad de dilucidar el punto en cuestión atinente al orden de las obligaciones y a estas propiamente dichas, asumidas por los contratantes, es conveniente traer a colación que la República Bolivariana de Venezuela a partir del 30 de Marzo de 1.999, ya no es sólo un Estado de Derecho, en el cual debía realizarse una interpretación Exegético-Positivista, de la legislación civil sustantiva y adjetiva sino que estamos en presencia de un Estado Social de Derecho y de Justicia, pues del principio del artículo 2 *in fine*, se desprende que Venezuela (se), que proviene del verbo “ser o estar” es decir, que a partir de 1.999, nace un Estado Social de Derecho y de Justicia, que “Propugna”, vale decir, que su *desideratum* máximo es entre otros, la Justicia, lo cual involucra, como bien lo sostenían en el pasado,

autores de la talla de CALAMANDREI, MERCADER y CAPPELLETTI, que el proceso y en especial el proceso civil, no es una mera abstracción estéril, -como lo puede pretender quien interprete el derecho de forma pétrea, formalista-, sino que debe ser el estudio del hombre vivo, a través de las Garantías Jurisdiccionales que lo revisten y dan realismo al concepto de Justicia.

Es por ello, que frente a la Exegética-Positivista de la interpretación desbordada del Derecho Civil estático, debe oponerse una Interpretación Evolutiva, que permite a su vez la búsqueda original y osada de cada nueva garantía constitucional en relación con las normas sustantivas y procesales, que generan una exploración sin tregua, producto de una cultura jurídica renovada.

En efecto, como lo expresa LUIGI FERRAJOLI (Derecho y Razón. Teoría del Garantismo, Editorial Trotta. 2.005. Madrid), por Estado de Derecho (Constitución Venezolana de 1.961), se entendía cualquier ordenamiento conferido por la ley, en la forma y los procedimientos legalmente establecidos, lo cual deviene del término alemán: (Rechtsstaat), propio del *ius* positivismo de un estado legislativo de derecho que tiene el monopolio de la producción jurídica y se fundamenta en el principio de la legalidad, bajo ese estado propio de las conceptualizaciones del “Leviatán” de THOMAS HOBBS o la posición de ese filósofo en el duelo que sostiene con el constitucionalista inglés Sir EDWARD COKE, eminente jurista durante los reinados de Jacobo I y Carlos I, distinguido como tenaz adversario de las pretensiones absolutistas de la corona que, derrota evidentemente en sus concepciones jurídicas, al filósofo HOBBS, en el libro que originalmente se denominó: “Dialogo entre un Filósofo y un Estudiante de Derecho Común de Inglaterra. 1.966”; actualmente editado bajo el nombre: (Dialogo entre un Filósofo y un Jurista. Editorial Temis. Madrid, 2.002), y donde HOBBS concibe al Estado bajo el principio de legalidad, como garantía de certeza y libertad frente a la arbitrariedad, y como criterio exclusivo de identificación del derecho válido, con independencia de su valoración como justo; que es exactamente la fórmula del modelo constitucional que rigió en Venezuela producto del liberalismo francés del “Laisser Passer, Laisser Faire”, desde la Constitución de 1.830 hasta la Constitución de 1.961, ambas inclusive.

Es por ello, que los jueces deben entender que a partir de 1.999, la ciencia jurídica ha dejado de ser una ciencia normativa, que hacía que en vez de tener códigos de derecho procesal y sustantivos produjéramos manuales de procedimiento y de normas pétreas civiles. En 1.999, nace un nuevo modelo constitucional que transforma evidentemente las garantías jurisdiccionales y su aplicación e interpretación al proceso y al derecho civil en general.

La interpretación procesal y civil sustantiva, desplaza el principio de legalidad, pasándose a realizar una interpretación evolutiva de la norma, que permite una verdadera independencia del juez, solo sometida a la Constitución sobrevenida por encima de la ley procesal y sustantiva.

Una Constitución que no es rígida (pétrea), que no está preordenada, que permite ajustar el proceso y el derecho en general a la búsqueda de la Justicia en defensa del ser humano y de la sociedad, por lo que, una ley no es ley, no es válida por su forma de producción, por su origen, sino por su contenido intrínseco con la Justicia, por su coherencia en su contenido con los principios constitucionales.

En el sistema Procesal Constitucional de 1.961, que tenía como base la Exegética-Positivista se había entendido al sistema procesal y al sistema formalista civil derivado del Código Napoleónico, como una geometría formal que, se había dissociado del concepto de Justicia. Bajo la Interpretación Evolutiva que permiten los artículos 2, 26 y 257 de la Carta Política, pasando por el artículo 49 *eiusdem*, una norma, formalmente válida y, por consiguiente vigente, puede ser sustancialmente inválida por el contraste de su significado con las Garantías Constitucionales o los Derechos Fundamentales.

Ello transforma el papel de la jurisdicción, que es aplicar la ley sólo si es constitucionalmente válida, y tal sistema, requiere de una fuerte impregnación judicialista, que entierra el quietismo judicial y que obliga a pasar al activismo de los Jueces; del Magistrado distante al próximo, a la intermediación, dejando atrás el aislamiento y la marginación del sistema judicial.

Bajo la Carta Política de 1.999, que derrota la exegética-positivista, nace para el sistema judicial, una actividad creativa, una responsabilidad, que no es solamente pragmática, sino cívica, desconocidas por la razón jurídica del viejo ius positivismo

formalista. Esta concepción, evidentemente entra en consonancia, con lo establecido por nuestra Sala Constitucional, cuando en sentencia de fecha 24 de Enero de 2002, relativa a los créditos indexados, conceptualiza al Estado Social de Derecho, expresando que éste trata de armonizar la consolidación de la solidaridad social, la paz, el bien común y la convivencia.

Establecida así, la forma en que el juzgador debe interpretar las normas procesales y sustantivas del derecho civil, bajo la mirada de los Principios y Garantías Constitucionales, observa esta Sala que en el presente caso se delata el artículo 1.159 del Código Civil, que establece: “Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes...”.

La demandada-reconviniente expresó que los demandantes-reconvenidos, no le hicieron la entrega de los documentos pertinentes que el registro competente requiere para el otorgamiento del documento a los fines de materializar la compra definitiva del inmueble que le fue dado en opción de compra, tal cual lo establece dicho contrato.

Ahora bien, ante tal circunstancia es evidente, que en el presente caso estamos en presencia de un contrato de opción de compra-venta, donde nuestra legislación sustantiva en el artículo 1.133 del Código Civil, define el contrato, como una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico.

Así pues, en concepto de esta Sala, el contrato puede ser entendido como: “Acto” y como “Relación”: el acto se refiere a la unión de voluntades de los contratantes; la relación tiene que ver con la consecuencia jurídica del acto. Dentro de los distintos significados del término contrato, no se hace otra cosa, sino expresar aspectos o momentos distintos de un fenómeno: La potestad, concedida a los particulares de insertar en la compleja regulación de las relaciones existentes entre los miembros de una organización social, una regulación que tienda a realizar un resultado delineado por los mismos contratantes, mediante la conformación o aprobación de un texto considerado idóneo para expresarlo, *verbi gratia*, en la práctica, cuando se pretende adquirir un inmueble el vendedor y el comprador en muchas ocasiones no celebran directamente el contrato definitivo de compra-venta, que transfiere la propiedad a cambio del pago del precio, pudiendo ocurrir que el comprador no tenga la

disponibilidad inmediata de la suma necesaria para pagar el precio requerido, y por lo tanto, tenga que dirigirse a un banco para gestionar la obtención del importe que requiere.

Resulta necesario tener presente, una serie de principios generales que rigen en materia contractual, el primero de ellos, relativo al principio de la fuerza vinculante de este, establecido, en el artículo 1.159 del Código Civil, *supra* transcrito, donde se señala que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, como *supra* se citó, lo cual, tiene un significado, por una parte de la tradición normativa que deviene de Códigos anteriores, desde el Código Napoleónico; y por otro lado, pone en alerta a los contratantes sobre la gravedad del acto que ellos tienen la intención de llevar a cabo. Es decir, que una vez celebrado el contrato, éste tiene carácter vinculante, y las partes no pueden desligarse del vínculo, sino es bajo precisas, determinadas y excepcionales condiciones. Debiendo traerse a colación igualmente el principio de la buena fe que nos indica, que las partes deben comportarse con lealtad y corrección.

En efecto, en el inicio de una específica relación de negocios, nace necesariamente una interferencia de las esferas de autonomía y de los intereses patrimoniales de las partes contratantes, lo que mueve a imponer la exigencia de que cada una de ellas se comporte en forma tal que se mantenga íntegra la esfera jurídica de la otra, con prescindencia de la efectiva realización del acuerdo: *“el fin esencial y principal de quien participa en un contrato es que su comportamiento, sea la representación fiel a la realidad en la mayor medida posible, de lo que se ha querido”*. Por ello, la lealtad en el comportamiento debe basarse en una conducta circunscrita dentro del propio fin del contrato y es por tal motivo que cada parte debe estar obligada a suministrar informaciones, aclaraciones y especificaciones sobre aquellos elementos de la situación de hecho, necesarios para el cumplimiento del mismo; con base a ello, ninguna de las partes debe obstaculizar la formación del contrato, ni apartarse de las tratativas, sin justa causa.

Por lo antes expuesto, nuestro legislador sustantivo, en el artículo 1.160 del Código Civil, estableció que 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; vale decir, que en criterio de esta Sala, la buena

fe, la equidad y el uso, constituyen las últimas fuentes de integración del contrato, entendida la palabra: “Integración”, como la de completar un todo con la intención de las partes.

Así pues, en la aplicación de la equidad y la buena fe se ha buscado la creación de una regla que es dictada por la experiencia, vale decir, por la interpretación de las circunstancias en que se desenvuelve la realización del contrato para encontrar su fin, como lo sería por ejemplo la necesidad que tienen los demandantes-reconvenidos de entregados los documentos requeridos para la protocolización del contrato a la demandada-reconviniente, para que ésta, pueda dirigirse a el registro competente, para solicitar su protocolización.

Esta norma del Código Civil no solo delimita “*Derechos y Deberes de las Partes*”, en la ejecución del contrato, sino que: “*Requiere un compromiso de solidaridad que va más allá, y que obliga a cada una de las partes a tener en cuenta el interés de la otra, con prescindencia de determinadas obligaciones contractuales o extra-contractuales*”.

Al respecto, es necesario determinar, que de la buena fe y de la equidad en el tracto contractual, no nacen derechos para las partes, sino que se vuelven a equilibrar los derechos ya existentes, según una lógica de mercado o bancaria.

Por eso, las normas del Código Civil, deben ser releídas, bajo el valor de las normas constitucionales que cuando hablan de un Estado Social de Derecho y de Justicia hacen referencia a la buena fe y a la equidad para garantizar un equilibrado desenvolvimiento del intercambio contractual, vale decir, que el Juez tiene un empleo cada vez más amplio de la buena fe, como remedio capaz de hacer frente al equilibrio contractual.

Bajo el concepto normativo antes expuesto, de la buena fe contractual, a los fines de integrar el contrato y llevar a que éste produzca los efectos jurídicos para restablecer el equilibrio contractual, y siendo que el propio artículo 1.270 del Código Civil de 1.982, establece que: “*La diligencia que debe ponerse en el cumplimiento de la obligación, sea que esta tenga por objeto la utilidad de una de las partes o la de ambas, será siempre la de un buen padre de familia...*”.

El buen padre de familia constituye una ficción creada por la ley, una abstracción, para significar la diligencia habitual del hombre avisado y prudente, desprendiéndose pues, que si la demandada-reconviniente debía solicitar un crédito bancario, es evidente, que dentro de la

conducta de los demandantes-reconvenidos, debe estar la de suministrar a ésta, los elementos necesarios para la tramitación de dicho crédito así como la protocolización del documento definitivo de venta, pues lo contrario implicaría la intención de obstaculizar y apartarse de las tratativas que llevan o conducen al normal desenvolvimiento del contrato, sin una justa causa.

Cuando ambas partes celebran una opción de compra-venta de un inmueble, surge una confianza razonable en la celebración regular del contrato, por lo cual no suministrarle a la demandada-reconviniente, la documentación en poder de los demandantes-reconvenidos, para la protocolización del documento, constituye una negativa posterior, a cumplir con lo consagrado por escrito, pues genera desequilibrios en el adecuado cumplimiento de la contraprestación.

Al hacerse énfasis en tal modo interpretativo, cabe la ocasión para traer a colación, la doctrina nacional más avanzada, encabezada por el Maestro JOSÉ MELICH ORSINI (Doctrina General del Contrato. Academia de Ciencias Jurídicas y Políticas. Caracas. 2006, pág 423), donde reseña: “...con la idea de buena fe se hace alusión a un patrón de conducta que debe presidir no sólo la ejecución, sino la formación y la interpretación del contrato... buena fe, en el contexto del artículo 12 Código de Procedimiento Civil, significa que el intérprete en la búsqueda de cuál sea el propósito o intención de las partes, cuando ésta no sea transparente por sí misma, debe partir del presupuesto de que cada parte ha actuado con recíproco espíritu de lealtad al elegir los signos sensibles dirigidos a expresar: el “intento común” y, en tal sentido, ha entendido cooperar con las expectativas de su contraparte tal como ella honestamente podía percibirlas...”.

Por lo que es fundamental entender dentro de la intención de las partes contratantes que si la demandada-reconviniente necesitaba los documentos para poder protocolizar el documento definitivo de venta y culminar la operación contractual, es evidente que los demandantes-reconvenidos debían suministrarle las referidas instrumentales o documentales.

Por todo lo antes expuesto, concluye la Sala, que la juez superior no infringió los artículos 12 del Código de Procedimiento Civil, 1.159 y 1.160 del Código Civil, pues la *ad quem* no incurrió en el primer caso de suposición falsa, por desnaturalización del contrato

debido a que determinó las obligaciones contractuales de cada una de las partes y, es precisamente por el incumplimiento de los demandantes-reconvenidos de suministrar los documentos y solvencias necesarias para la protocolización del instrumento definitivo de venta que no se culmina la operación contractual, razón suficiente para declarar su improcedencia, lo que conlleva vista las desestimadas precedentemente, a la declaratoria de sin lugar del presente recurso de casación, tal como se hará en el dispositivo del presente fallo. Así se decide.

DECISIÓN

Por las razones expuestas, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso de casación anunciado y formalizado por los demandantes-reconvenidos ciudadanos **HÉCTOR JESÚS PÉREZ ÁLAMO** y **JASSEMÍN ELENA DE PÉREZ**, contra la sentencia dictada el 10 de agosto de 2016, por el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Miranda.

Se condena a los recurrentes al pago de las costas procesales del recurso, de conformidad con la ley.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la cognición, el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Bolivariano de Miranda. Particípese de esta remisión al Juzgado Superior de origen ya mencionado, de conformidad con el artículo 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 tres (3) días del mes de mayo de dos mil diecisiete. Años: 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

Presidente de la Sala,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado Ponente,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

El Secretario Temporal,

RICARDO ANTONIO INFANTE

Exp. AA20-C-2016-000798

Nota: publicada en su fecha a las

El Secretario,