



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

**Exp. 2017-000714**

**Magistrado Ponente: GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ**

En el juicio por cumplimiento de contrato de opción de compra venta de inmueble destinado a vivienda, incoado ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, por los ciudadanos **GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ** y **MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA**, representados judicialmente por la profesional del derecho Carmen Maritza Marín, contra los ciudadanos **RAÚL DE JESÚS CAMPOS** y **GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS**, patrocinados por los abogados Jenny Díaz y José Ángel del Moral Negrón, y donde intervino como tercera coadyuvante la ciudadana **DORIS MILAGROS BARAZARTE SANDOVAL**, representada igualmente por el abogado José Ángel del Moral Negrón; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, dictó sentencia en fecha 3 de julio del mismo año, mediante la cual declaró sin lugar la apelación interpuesta en fecha 26 de enero de 2017 por la representación judicial de la demandada y la tercera coadyuvante contra la decisión dictada el 19 de enero de 2017 por el *a quo*; con lugar la demanda y, en consecuencia, se condenó a los accionados a dar cumplimiento a los términos del contrato de opción compra venta, otorgando el correspondiente documento definitivo de compra venta del inmueble objeto de litigio, previo pago por parte de los accionantes tanto del saldo deudor restante por la cantidad de Trescientos Mil Bolívares (Bs. 300.000,00); así como, los gastos de protocolización de dicho instrumento, y en caso de

negativa por parte de los vendedores demandados, la sentencia constituiría título de propiedad suficiente; sin lugar la reconvención propuesta por los demandados e, inadmisibile la intervención de la ciudadana Doris Milagros Barazarte Sandoval como tercera coadyuvante, quedando de esta forma confirmada la sentencia proferida en la primera instancia de cognición.

Contra la precitada decisión, la representación judicial tanto de los demandados como de la tercera coadyuvante, anunció en fecha 13 de julio de 2017 recurso de casación, el cual fue admitido por el ya mencionado juzgado superior por auto del 25 del mismo mes y año.

En data 16 de noviembre de 2017, se recibió el expediente en esta Sala de Casación Civil, siendo formalizado ante la Secretaría de esta Máxima Jurisdicción por la representación judicial de los accionados y la tercera interesada, el 18 de septiembre del mismo año.

El 9 de noviembre de 2017, fue asignada la ponencia por parte del Magistrado Presidente de esta Sala de Casación Civil, al *Magistrado Guillermo Blanco Vázquez*, quien con tal carácter suscribe el presente fallo. No hubo impugnación.

Vencidos los lapsos previstos en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, se declaró concluida la sustanciación del recurso de casación en fecha 19 de enero del año 2018, procediendo esta Sala a emitir su pronunciamiento de mérito, previas las consideraciones siguientes:

### **DENUNCIAS POR DEFECTO DE ACTIVIDAD**

#### **I**

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la violación por parte de la recurrida de los artículo 12 y 243 ordinal 3° de la Ley Adjetiva Civil, por no contener la sentencia recurrida una síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en los cuales quedó planteada la controversia, fundamentando su delación de la siguiente manera:

“...EL JUEZ NO DETERMINÓ EL LÍMITE DE LA CONTROVERSIA U OMITIÓ PRONUNCIARSE SI ERA CUMPLIMIENTO O RESOLUCIÓN Y QUE CLAUSULA SE EXIGE CUMPLIMIENTO (sic). Igualmente omite señalar el hecho controvertido en la presente causa, de **QUIEN DEBÍA PRESENTAR EL**

**DOCUMENTO DEFINITIVO DE COMPRA VENTA** (sic), el cual debe ser presentado por los demandados según lo alegado por el actor (...), alegato este negado y contradicho por el demandado (...) en su escrito de contestación (...), **no está plasmado ni fue decidido en la sentencia recurrida** a pesar de haberla denunciado ante el Juzgador (sic) de alzada, por lo cual violó lo preceptuado en nuestra norma procesal, el deber señalar los límites de la controversia y de sentenciar en base a lo alegado y probado en autos, violando igualmente el derecho constitucional a efectuar petición y obtener oportuna respuesta (...), según los actores era obligación de los demandados redactar el documento definitivo de compra-venta, alegato este negado y contra dicho por los demandados (...) del escrito de contestación en la parte de la reconvención (...), quienes señalan que era obligación de los actores redactar y presentar el documento definitivo de compra venta, para lo cual tenía la documentación necesaria o requerida (...). Igual información le era requerida para la elaboración de el (sic) documento que presentó ante la alcaldía para calcular el impuesto a la transacción inmobiliaria cancelado. Peticion de pronunciamiento ratificada (...) al juez de alzada en los escritos de informes quien tampoco se pronunció ante tal vicio de omisión de señalar los límites de la controversia (...) y quien evidenció sus alegatos (cumplimiento o no, mis representaros evidenciaron con la inspección judicial que los actores no cumplieron con tal obligación y dicha prueba fue valorada como válida por ambos jueces (...)). (Resaltado de la Sala).

Sobre la base de los argumentos esgrimidos por la representación judicial de los accionados y la tercera coadyuvante en su escrito de formalización, alegan que el juez superior incumplió con delimitar la controversia, y omitió pronunciarse con respecto a cuál de las partes tenía la obligación de elaborar y presentar el documento definitivo de compra venta, insistiendo en su denuncia que la recurrida violó la norma preceptuada en el ordinal 3° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil.

**Para decidir, la Sala observa:**

Del texto de la delación *supra* transcrita, se evidencia que el formalizante aduce que la sentencia recurrida incumple con lo previsto en el artículo 243, ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, pues considera que no establece una síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que quedó planteada la controversia, “*U OMITIÓ PRONUNCIARSE SI ERA CUMPLIMIENTO O RESOLUCIÓN Y QUE CLÁUSULA SE EXIGE CUMPLIMIENTO*”; considerando, que la recurrida debía especificar quien tenía la obligación de elaborar y presentar el documento definitivo de compra venta, señalando además, que existe en dicha decisión una omisión al no señalar los límites en los cuales quedó planteada la controversia.

Con relación al vicio delatado, en sentencia de fecha 26 de junio de 2006, N° 422, expediente N° 05-268, caso: Iván José Cardozo Yáñez contra Editorial Mabel, S.R.L. y otros la Sala de Casación Civil, señaló lo siguiente:

“...el precepto normativo contenido en el ordinal 3° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, **impone a los jueces y juezas el deber de señalar en, el cuerpo de la decisión, la forma en que ha quedado planteada la controversia**, de manera tal, que antes de proceder a realizar la motivación del fallo, **mediante el establecimiento de los hechos y la fundamentación del derecho, deberán exponer con sus palabras en qué sentido y cómo quedó trabado el problema judicial a resolver**; exposición en la que deberá observarse una síntesis clara, precisa y lacónica del asunto sometido a su conocimiento.

Sobre el punto que analiza la Sala estima pertinente invocar la sentencia N° 87, de 13 de marzo de 2003, Exp. N° 2001-000821, dictada en el caso de Inversiones PH-1, C.A., contra Junta de Condominio de la Residencia La Sal, (...) mediante la que se ratificó el criterio en comentario de la siguiente manera:

‘En relación a la falta de síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que ha quedado planteada la controversia, esta Sala de Casación Civil, en sentencia N° 12, de 17 de febrero de 2000, caso Claudia Beatriz Ramírez contra María de Los Ángeles Hernández de Wohler y Reinaldo Wohler, expediente N° 99-417, (...) ratificó el siguiente criterio:

‘...Ha sido reiterada la posición asumida por esta Sala en relación al vicio acusado y en tal sentido **se ha dejado sentado que la finalidad que se persigue con la implantación del extremo contenido en el ordinal 3° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, no es otro que la descripción del asunto planteado por las partes, por lo que en los casos en que dicha finalidad sea cumplida por el fallo, no será procedente afirmar la existencia del vicio en comentarios...**’ (Las negritas son de la Sala).

Asimismo, en mas reciente data la Sala sosteniendo su criterio mediante sentencia de fecha 9 de marzo de 2009, N° 108, expediente N° 08-539, caso: Banco Caroní, C.A., Banco Universal contra Mohammad Reza Bagherzadeh Khorsandi y otros, precisó que:

“...no puede concebirse la declaratoria de nulidad de un fallo, por haberse infringido el citado ordinal 3° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, **si la motivación del fallo permite a las partes conocer las razones que ha tenido el juez para adjudicar los intereses comprometidos...**”.

La doctrina ha denominado este vicio como indeterminación de la controversia, el cual se presenta cuando el *thema decidendum*, es decir, el establecimiento de los hechos y el derecho alegado por las partes en el proceso y que constan en autos, no es planteado por el

juez dentro de la decisión, de acuerdo con las pretensiones deducidas y defensas opuestas por los litigantes

En otras palabras, y tal como lo plantea el profesor **Tulio Álvarez Ledo**, “...para que se considere inficionada la sentencia por este vicio, es necesario que el Juez no demuestre en su sentencia que entendió cual fue el problema judicial que fue sometido a su consideración por las partes del litigio”. (ÁLVAREZ L, Tulio. La Casación Civil. Tomo I. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 2013. p 459).

Ahora bien, con base en la anterior doctrina considera esta Sala necesario verificar tanto el escrito de demanda, así como la contestación proferida por los accionados, a los fines de determinar las pretensiones que fueron expuestas al proceso:

En tal sentido la actora planteó su demanda en los siguientes términos:

“...Por todas las razones anteriormente expuestas, es por lo que acudimos ante su competente autoridad a fin de demandar, (...) a los ciudadanos **RAUL DE JESUS CAMPOS** y **GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS** (sic), plenamente identificados, en su carácter de deudores, a fin de que convenga o en su defecto a ello sean condenados por este Tribunal (sic), a lo siguiente:

a.- Al cumplimiento de la cláusula penal establecida en **EL CONTRATO DE OPCIÓN COMPRA –VENTA** (sic) es decir, la devolución de la cantidad de **NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 900.000,00)** (sic), dados como parte de pago tal y como se estableció en dicho contrato.

b.- Al cumplimiento de la cláusula penal establecida en **EL CONTRATO DE OPCIÓN COMPRA –VENTA** (sic) es decir, la indemnización a nuestra persona por la cantidad de **NOVENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 90.000,00)** (sic), por daños y perjuicios que hubiese lugar en caso de incumplimiento de su parte del CONTRATO (sic).

c.- Por Daño Moral (sic) la cantidad de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLIVARES (Bs. 350.000,00)** (sic).

d.- Al pago de las costas y costos del presente juicio...”. (Resaltados de la demanda).

En fecha 20 de mayo de 2014, la representación judicial de la actora, presentó escrito de reforma parcial de la demanda, específicamente del punto IV, el petitorio, en los siguientes términos:

“...Paso a REFORMAR PARCIALMENTE LA DEMANDA (sic) en el Capítulo IV (sic) del Cumplimiento de la Cláusula Penal (sic), y demando formalmente a los ciudadanos **RAUL DE JESUS CAMPOS** y **GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS** (sic), (...) por el **CUMPLIMIENTO DE OPCIÓN COMPRA VENTA** (sic) celebrado el 27 de junio de 2013, autenticado ante la

Notaria Pública Segunda de Valencia (sic) quedando anotado bajo los (sic) N° 21, Tomo 214 de los libros llevados por esa Notaría (sic), el cual se encuentra agregado al expediente en copia certificada marcado con la letra "A" y sustanciado bajo el expediente N° **54.885** (sic).

Por todas las razones anteriormente expuestas, en la Libelo (sic) es por lo que acudimos ante su competente autoridad, a fin de demandar, (...) **POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE OPCIÓN COMPRA VENTA** (sic) a los ciudadanos **RAUL DE JESUS CAMPOS** y **GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS** (sic), (...), domiciliados en la Urbanización Los Caobos (...)"". (Resaltados de la reforma).

En este mismo orden de ideas, la representación judicial de los accionados presentó ante el tribunal *a quo*, escrito de contestación y oposición de cuestiones previas, en fecha 12 de junio de 2014, planteando lo siguiente:

#### **"...CUESTIONES PREVIAS (sic)**

Antes de pasar a contestar el fondo de la demanda, paso a oponer la cuestión previa por defecto de forma de la demanda, contenida en el artículo 346, ordinal 6 del Código de Procedimiento Civil. (...), siendo que en el caso que nos ocupa los demandantes son especificaron el objeto de la pretensión, el cual deberá determinarse con precisión, indicando su situación y linderos específicos del inmueble solo determinó los linderos generales del inmueble (sic)

### **CAPITULO PRIMERO**

#### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (sic)**

A todo evento, (...) pasamos a contestar el fondo de la demanda de la siguiente forma:

#### **HECHOS NO CONTROVERTIDOS (sic)**

(...Omissis...)

**Reconocemos y aceptamos** (sic), la existencia del contrato de opción compra-venta de fecha 27 de junio de 2013, celebrado entre los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARIA TERESA ALVARENGA y nuestra persona (sic), cuyo objeto lo constituye el inmueble ubicado en (...).

**Reconocemos y aceptamos** (sic), que el precio de la venta fue por la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00) y que han cancelado la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 900.000,00).

Respetable Juez (sic), queda en plena evidencia que ambas partes, vendedores y compradores, estuvimos de acuerdo en celebrar dichos (sic) contrato de Opción-compra (sic) suscrito, (...), y nunca hemos tenido la mala fe de apropiarnos de ese dinero.

**Así mismo reconocemos y aceptamos que debemos devolver a los compradores la cantidad de dinero dado como inicial, en un lapso no mayor a treinta días, deberán pagarle a los compradores un diez por ciento (10%) de la cantidad entregada a título de indemnización por los daños y perjuicios que se les haya ocasionado, como cláusula penal, esto conlleva a**

**que si se produce cualquiera de éstas hipótesis, el contrato queda resuelto de pleno derecho** (sic), nosotros desde el momento que se firmó el mencionado contrato de opción de compra le notificamos de forma verbal y por escrito tal como se desprende de la copia fotostática que consignamos signada con la letra “A”, que íbamos a buscar donde nos mudaríamos y que una vez negociado otro inmueble le desocuparía el inmueble objeto de dicha negociación y así fue, negociamos un inmueble en construcción con la sociedad mercantil PROMOTORA 13-02 (...), en donde se comprometieron a entregar el inmueble en fecha 31 de diciembre de 2013, pero en vista de la escases de los materiales para la construcción fue imposible dicha entrega, y los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARIA TERESA ALVARENGA PINEDA, estaban al tanto de dicha situación. Consignamos copia fotostática signada con la letra “B”. En varias oportunidades les notificamos a los antes mencionados ciudadanos que el inmueble que nosotros negociamos no estaba listo para habitarlo y que si ellos podía esperar y los ciudadanos (...) estuvieron de acuerdo y les propusimos firma una prórroga del contrato (...) y nos manifestaron que no era necesario firmarlo. Es por esta situación que no entregamos el inmueble en su oportunidad convenida tal como se desprende de las copias fotostáticas que consignamos con la letra “C”. Por ende tuvimos que denunciar por ante la extinta oficina de INDEPAIS (sic), para exigirle el cumplimiento del contrato opción compra-venta (sic), donde la empresa manifestó que se vio imposibilitado de cumplir con la fecha estimada para la culminación de la obra y consignamos copia fotostática de la denuncia signada con la letra “D”. Pareciera una maniobra dolosa el demandar un cumplimiento de contrato a sabiendas que no tenemos donde vivir y que somos personas de la tercera edad (...)

### **DE LOS HECHOS CONTROVERTIDOS**

**Niego, rechazo y contradigo** (...):

- a) (...) que de parte de nosotros no haya existido la voluntad de convenir en la entrega del inmueble a los compradores y por lo mismo no existe tal incumplimiento.
- b) (...) que nos hemos negado hacer la entrega de las cantidades recibidas en vista de que en varias oportunidades le hemos dichos para entregarle la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLIVARES (Bs 900.000,00) mas lo establecido en la cláusula NOVENA (sic) que es la cantidad de NOVENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 90.000,00).
- c) (...) que nosotros debamos cancelarle la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 350.000,00) por concepto de daño moral, tal como fue requerido mediante el Capítulo Cuarto IV (PETITORIO) (sic) del escrito de demanda, por no expresarse en el escrito libelar de donde proviene y los presupuestos para que opere el mismo (...).

Por todos los motivos expuestos, solicitamos a este Tribunal declarar **SIN LUGAR** (sic) la acción propuesta en contra de nosotros (...). (Resaltados de la contestación).

De igual forma, en fecha 22 de julio del mismo año, la representación judicial de los demandados, presenta ante el tribunal de la causa, un segundo escrito denominado contestación de la demanda, en los siguientes términos:

“...Por todo lo antes expuesto es por lo que reconvengo a los ciudadanos (...), para que convengan o sean condenados por este Tribunal en lo siguiente:

- 1.- En que es cierto la suscripción del contrato de opción compra-venta en fecha 27 de Junio de 2.013 (sic) (...).
- 2.-Que dentro del plazo de 180 días previsto en dicho contrato, no cumplieron con la obligación de redacción del documento de compra venta, pago de aranceles, pago de impuestos municipales a las transacciones inmobiliarias y demás obligaciones propias del comprador (...), nunca nos comunicó la fecha de otorgamiento y que nunca cancelaron el saldo deudor.
- 3.- Que el incumplimiento de las anteriores obligaciones es un incumplimiento directo del contrato de opción compra-venta (...) a tenor de lo previsto en la cláusula NOVENA (sic) del mismo y por ende debe indemnizarse a mis representados el TREINTA POR CIENTO (30%) de la cantidad que les otorgaron como pago inicial de la opción de compra-venta (sic), es decir TREINTA POR CIENTO (30%) de SEISCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 600.000,00), lo cual es la cantidad de CIENTO OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 180.000,00).
- 4.- Que en virtud del incumplimiento por parte de ellos y a tenor de lo previsto en la cláusula NOVENA (sic) del contrato de marras, mis representados solo deben devolverles la cantidad de SETECIENTOS VEINTE MIL BOLIVARES (Bs 720.000,00) que comprenden la cantidad de CUATROSCIENTOS VEINTE MIL BOLIVARES (Bs. 420.000,00) por devolución de la inicial previa deducida del TREINTA POR CIENTO (30%) mas (sic) la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 300.000,00) del segundo pago contractual recibido dentro de los 120 días siguientes a la firma de la opción compra venta suscrita.
- 5.- Al pago de gastos, costos y costas generales de la reconvencción propuesta...”. (Resaltado del escrito de reconvencción).

De las transcripciones que anteceden, se puede colegir en qué términos fue expuesta la demanda, así como, los argumentos y defensas argüidos por los accionados, siendo necesario en consecuencia, y a los fines de detectar si la recurrida incurrió en la delación que se indilga, verificar el texto de la misma, en el cual se indicó lo siguiente:

“...**TERCERA.-**

Observa este Sentenciador (sic) que, la presente apelación lo fue contra la sentencia definitiva dictada el 19 de enero de 2017, por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en la cual declaró CON LUGAR la demanda por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, incoada por los ciudadanos GABRIEL PEÑAMARQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA contra los ciudadanos RAUL DE JESUS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS.

Los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARIA TERESA ALVARENGA PINEDA, (...), en el escrito libelar alegaron que en fecha 27 de Junio de 2.013, suscribieron en calidad de Compradores un



**Contrato de Opción de Compra-Venta con los ciudadanos RAUL DE JESUS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS** (sic); debidamente suscrito y autenticado por ante la Notaría Segunda de Valencia del Estado (Sic) Carabobo, (...); que el objeto del documento antes mencionado era optar por la compra venta de un bien inmueble constituidas por una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, (...). **El inmueble objeto de la Opción a Compra Venta pertenece a los Promitentes Vendedores** según se evidencia de documento debidamente Protocolizado por ante la Oficina de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito de Registro del Municipio Valencia del Estado (Sic) Carabobo, (...). De la simple lectura de las cláusulas que componen el contrato, se desprende las obligaciones contractuales contraídas por las partes, de esta manera según la cláusula SEGUNDA: **El precio total de la presente venta será por la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00), y dicha suma será cancelada de la siguiente manera, para garantizar la siguiente negociación, los Opcionantes Compradores en este mismo acto como parte inicial hacen entrega de la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.600.000,00), los han sido pagados en un Cheque de Gerencia identificado con el número 00011077, un monto de CUATROCIENTOS SETENTA MIL BOLÍVARES (Bs.470.000,00), del Banco de Venezuela, y otro Cheque de Gerencia identificado con el número 78016784, por un monto de CIENTO TREINTA MIL BOLÍVARES (Bs. 130.000,00), del Banco Mercantil, ambos a nombre del ciudadano RAÚL DE JESÚS CAMPOS, y el saldo restante, es decir, la cantidad SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (BS.600.000,00), serán pagados de la siguiente manera: dentro de ciento veinte días a partir de la firma de este documento los opcionantes Compradores se comprometen en hacer la entrega de un segundo pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00), y luego dentro de sesenta días al momento de la Protocolización del documento definitivo de la Compra-Venta por ante el Registro Subalterno correspondiente, en el mismo acto se procederá hacer entrega de un tercer pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00), para cancelar el monto total de dicho inmueble, es decir, Ciudadano Juez (sic), que del precio total de la presente venta que es por la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00), le han pagado a los promitentes Vendedores la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00), es decir, ciudadano Juez (sic), que del monto total del precio de la venta, han pagado más del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%), montos estos que son imputados al precio total de la venta los cuales fueron efectivamente pagados y recibidos a la entera satisfacción del Promitente Vendedor ciudadano RAÚL DE JESÚS CAMPOS, quedando un saldo restante de TRECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00), que serían pagados al momento de la firma del documento definitivo de Compra-Venta por ante "la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente, tal como lo establece la misma cláusula segunda del contrato. De la Clausula "QUINTA" del documento, establece que el lapso para llevar a cabo la Compra-Venta definitiva era de Ciento Ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de autenticación del Contrato de Opción de Compra Venta. Los Ciento Ochenta (180) días comenzó a contarse a partir del día 27 de Junio del 2.013, fecha a la cual se llevo a cabo la autenticación del documento de Opción de Comprad-Venta, en consecuencia el lapso es desde el 28 de Junio de 2.013, hasta el día 28 de Diciembre de 2.013. La Clausula**

"SEXTA" indica, que el compromiso de los Propietarios (sic) a entregar toda la documentación necesaria para que los Promitente Compradores puedan llevar a cabo la solicitud ante la entidad Bancaria en el cual solicitaran un crédito para la adquisición de este inmueble. La Clausula "SÉPTIMA" establece que los Propietarios (sic) se comprometen a entregar el inmueble libre de Gravamen (sic), desocupado de personas, objetos, animales, así como solvente de todos los servicios públicos y privados; que los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS, no han cumplido con las obligaciones establecidas en las clausulas antes mencionadas, debido á que no presentaron en tiempo oportuno el documento de venta definitivo y sus respectivos recaudos por ante el Registro correspondiente, lo que ha causado el incumplimiento por parte de los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS (sic); que a pasar de todo los intentos no han obtenido una respuesta satisfactoria por parte de los Vendedores (sic) antes mencionados; que acuden ante su competente autoridad a los fines de solicitar como efecto solicitamos, el cumplimiento forzoso del Contrato de Opción de Compra-venta; que demandan en este acto, a los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS, a fin de que convengan o en su defecto a ello sean condenados por este Tribunal, a lo siguientes: a.- Al cumplimiento de la clausula penal establecida en EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, es decir, la devolución de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00), dados como parte de pago tal y como se estableció en dicho contrato, b.- Al cumplimiento de la clausula penal establecida en EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA (sic), es decir, la indemnización a nuestra persona por la cantidad de NOVELTA MIL BOLÍVARES (Bs.90.000,00), por los daños y perjuicios que hubiese lugar en caso de incumplimiento de su parte del CONTRATO (sic), c- Por Daño Moral la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs.350.000,00). d.- Al pago de las costas y costos del presente juicio.

A su vez, la abogada JENNY DÍAZ (sic), en su carácter de apoderada judicial de los accionados, en el escrito de contestación a la demanda, alega que es cierto la suscripción del contrato de opción de compra objeto de la presente acción; que es cierto que dicha opción tenía una vigencia de 180 días contados a partir del 28 de junio del 2013 y cuyo vencimiento ocurrió en fecha 28 de diciembre del 2.013; que igualmente es cierto que en virtud de la firma de dicho contrato sus representados recibieron el pago total de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00), pero es el caso, que la parte actora en su escrito libelar invoca varias de las clausulas del contrato de marras, entre ellas la clausula SEXTA que se refiere a la entrega de documentación a los hoy actores, para la solicitud de un crédito hipotecario y adquirir así; el inmueble, señalando que sus representados no presentaron el documento de venta definitivo, alegato este que colide o se contradice a clausula SEXTA invocada por el actor, amén de ser falso que sus representados tengan dicha obligación la cual por costumbre y mandato de Ley, es propia del comprador; que sus representados únicamente debían comparecer a suscribir el documento de venta por ante la Oficina de Registro Inmobiliario, acto este para el cual nunca fueron llamados y eso es porqué los actores nunca solicitaron el invocado crédito hipotecario y en el caso de que ellos fueran a- cancelar el saldo deudor de sus propios recursos, no cumplieron obligación de la elaboración y pago de gastos

del documento definitivo de venta, cual es imposible que mis representados hayan incumplido el contrato de marras, lo que sí es cierto es que sus representados se encuentran en el proceso de adquisición de inmueble de menor dimensiones y que la entrega de dicho inmueble por parte de la constructora está retrasada por lo cual plantearon la suscripción de una nueva opción con prorroga para fijar un lapso de entrega del inmueble, es decir, sus representados podían suscribir el documento definitivo de compra-venta pero requerían un plazo para la entrega a fin de recibir su nuevo inmueble o arrendar uno, lo cual es un hecho notorio que la oferta arrendaticia a disminuido considerablemente y se agrava por cuanto con sus representados vive su hija y dos nietos, a lo cual los actores le expusieron verbal (sic) que no es necesario y posterior a ello piden su dinero entregado a lo cual mis clientes le pidieron un plazo como lo consagra el contrato de marras pero ellos procedieron a interponer la presente acción en la cual solicitan un doble daño, solicitan el cumplimiento de la cláusula contractual de indemnización por la cantidad de NOVENTA MIL BOLÍVARES (Bs.90.000,00); negó, rechazo y contradijo que sus representados hayan incumplido con el contrato de opción de compra-venta; negó, rechazo y contradijo que sus representados en el supuesto negado del cumplimiento del contrato demandado, deban efectuar la devolución de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00); negó, rechazo y contradijo que sus representados, en el supuesto negado del cumplimiento del contrato demandado, deban efectuar la devolución de la cantidad de NOVENTA MIL BOLÍVARES (Bs.90.000,00) señalados como daños y perjuicios contractuales; negó, rechazo y contradijo que sus representados deban efectuar el pago de la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs.350.000,00) que constituye la pretensión del supuesto daño moral; negó, rechazo y contradijo que sus representados deban efectuar el pago de las costas y costos pretendidas por el actor.

Trabada así la litis, este Sentenciador (sic) en uso de las facultades que le confiere el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, (...); siendo la interpretación de los contratos otra de las vertientes del oficio del Juez (sic), cuya operación consiste en indagar la voluntad e intención presunta que las partes abrigaron al establecer las diversas cláusulas que determinan sus obligaciones y derechos; partiendo de que en la interpretación de los contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los jueces se atenderán al propósito y a la intención de las partes, teniendo en miras las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe.

Siendo criterio de la Sala de Casación Civil de nuestro Máximo Tribunal, en sentencia de fecha 13 de octubre de 1994, el que:

(...Omissis...)

Por su parte, los artículos 1.-354 del Código Civil, y 506 del Código de Procedimiento Civil, disponen:

(...Omissis...)

Y siendo, que la presente acción lo es por cumplimiento de contrato de opción a compra venta, es de observarse la norma contenida en el artículo 1.159 del Código Civil, el cual establece que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que pasa este Sentenciador (sic) a analizar el

contrato objeto del presente juicio, a los fines de precisar la existencia o no del incumplimiento alegado.

En el caso sub examine, **constituyen hechos no controvertidos la celebración de contrato de opción de compra-venta autenticado en fecha 27 de junio de 2013**, en el cual el ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS en su carácter de "PROPIETARIOS", se comprometieron en vender a los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, en su carácter de "OPCIONANTES COMPRADORES", un inmueble constituido por una PARCELA DE TERRENO Y LA CASA SOBRE DICHA PARCELA CONSTRUIDA,...); **por el precio de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00)**, dicha suma **será cancelada de la siguiente manera**, para garantiza siguiente negociación, **los Opcionantes compradores en este mismo acto como parte inicial hacen entrega de la cantidad de Seiscientos Mil Bolívares (Bs.600.000,00) los cuales sido pagados** en un cheque de gerencia identificado con el" № 00011077, por **un monto de Cuatrocientos Setenta Mil Bolívares (Bs.470.000,00) del Banco de Venezuela y cheque de gerencia identificado con el № 78016784 por un monto de Ciento Treinta MIL Bolívares (Bs. 130.000,00), del Banco Mercantil, a nombre del ciudadano Raúl de Jesús Campos y el saldo restante**, es decir, **la cantidad de SEICIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.600.000,00)** restantes (sic), **serán pagados de la siguiente manera: dentro de ciento veinte días a partir de la firma de este documento los Opcionantes compradores se comprometen en hacer entrega de un segundo pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00) y luego de sesenta días al momento de la protocolización del documento definitivo de la compra-venta por ante el Registro Subalterno correspondiente, en el mismo acto se procederá hacer entrega de un tercer pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00);** quedando como hecho **controvertido que los accionantes hubiesen cumplido con sus obligaciones en forma tempestiva y que las extemporaneidad extinguía la obligación de los accionados dentro del plazo de duración del contrato, el cual era de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de autenticación de la opción de compra-venta, tal como se desprende del instrumento autenticado por ante la Notaría Pública Segunda de Valencia, Estado (Sic) Carabobo, (...); y/o el que si existe la obligación o no, por parte del propietario, de otorgar el documento definitivo de venta y de hacer la entrega del inmueble.**

Ahora bien, siendo que de conformidad con el precitado artículo 1.354 del Código Civil, quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertado de ella debe por su parte probar el pagó o el hecho que ha producido la extinción de su obligación; **constituía carga probatoria del demandante por una parte probar el cumplimiento de las obligaciones contraídas .en el contrato sub-litem;. evidenciando a los autos copias de cheques de gerencia: 1) № 00011077, por un monto de Cuatrocientos Setenta Mil Bolívares (Bs.470.000,00) del Banco de Venezuela; 2) № 78016748, por un monto de Ciento Treinta Mil Bolívares (Bs. 130.000,00), del Banco Mercantil; y 3) № 89017454, por un monto de Trescientos' Mil Bolívares (Bs.300.000,00) del Banco Mercantil, todos emitidos a favor del ciudadano RAÚL DE JESÚS CAMPOS, valorados por esta Alzada (sic) con anterioridad; cuyas emisiones "fueron ratificadas mediante la prueba de informe, a la**

Institución Bancaria Banco Mercantil el cual informó que de la cuenta Corriente N° 1670-04830-6, cuenta Mayor: 2721-01678-4, Cheque N° 78016784, fecha de emisión 07/06/2013, monto en Bs. 130.000,00; se anexa copia del anverso y reverso del Cheque de Gerencia, en cuyo endoso podrá observar, que él mismo fue depositado en una cuenta del banco Sofitasa, a nombre del ciudadano Raúl de Jesús Campos, (fecha de cobro 07/06/2016), y de la Cuenta de Ahorros N° 0097-28524-2, cuenta Mayor: 2721-01745-1, cheque N° 017451, fecha de emisión: 28/10/2013, monto en Bs. 300.000,00; le informamos que agotamos todos nuestros recursos y nos resulta imposible recuperar la imagen del Cheque de Gerencia detallado, ya que éste fue depositado en una cuenta de otra institución financiera, pero debido a una falla de la plataforma tecnológica no es posible saber a cual banco fue pagado y con respecto al cheque de gerencia librado por el banco de Venezuela, dicha institución financiera mediante prueba de informe señaló: "de acuerdo a información suministrada por el área de los archivos inactivos el cheque de gerencia N° 232600011077, de fecha 07-06-2013, por Bs.470.000,00, correspondiente a la cuenta de ahorro N° 0102-0391-12-01-00028330, a nombre del ciudadano Gabriel Peña Márquez titular de la cédula de de identidad V-10.230.682.", pruebas éstas, valoradas por esta Alzada (sic) con anterioridad; que en el referido documento a protocolizarse se señala que la hoy accionantes pagarían la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARB (Bs.300.000,00), restantes, en el mismo acto de la protocolización del documento definitivo; **desprendiéndose de los autos que los accionantes para la fecha 27 de diciembre de 2013, disponían del dinero restante, para el tercer y último pago del inmueble**, tal como se evidencia de la prueba de informes,- solicitada a la Institución bancaria Banco Mercantil que señaló: "De la Cuenta de Ahorros N° 0097-28524-2, cuenta Mayor: 272 01760-6, cheque N° 74017606, fecha de emisión: 27/12/2013, monto en Bs. 300.000,0 anexamos copia de anverso y reverso de cheque, el cual fue anulado por solicitud del cliente, tal y como se evidencia en el reverso del mismo"; **cumpliendo con la carga probatoria que le impone el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil**; lo que hace forzoso concluir que **los accionantes ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, cumplieron con la totalidad de las obligación contractuales. Y ASI SE ESTABLECE.**

Establecido lo anterior, se observa que **los accionados al excepcionarse señalaron extemporaneidad en el cumplimiento del contrato de opción a compra-venta**, toda vez que **no fueron llamados a suscribir el documento de Venta ante la Oficina de Región Inmobiliario**, por cuanto **los actores incumplieron con la obligación de la elaboración de pago de gastos del referido documento definitivo de venta; así como el haber manifestado su voluntad de elaborar de una nueva opción con prórroga para fijar un lapso de entrega del inmueble**; por cuanto se encontraban en el proceso de adquisición de un inmueble de menores dimensiones y que la entrega del mismo por parte constructora estaba retrasada, **es decir que podían suscribir el documento definitivo de compra-venta pero requerían un plazo para la entrega del inmueble a fin de recibir su nuevo inmueble o arrendar uno**, por cuanto es un hecho notorio que la oferta arrendaticia a disminuido considerablemente y se agravaba por cuanto viven con su hija y dos nietos; **incumpliendo con la carga probatoria que le impone el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil, al no haber aportado a los autos ni elemento de convicción que demostrase el cumplimiento de la obligación o el hecho extintivo de la misma**; lo que hace forzoso

concluir que **la presente acción CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, incoado a los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ Y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, contra los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSÉ ACUÑA, debe prosperar.** En consecuencia, **los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA deben dar cumplimiento a los términos del contrato de OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, que suscribieron con los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA,** según consta de documento autenticado por ante la Notaría Pública Segunda de-Valencia del Estado (Sic) Carabobo, en fecha 27 de junio de 2013, (...); **OTORGANDO el correspondiente documento definitivo de compra-venta del inmueble constituido por una parcela de terreno y la casa sobre dicha parcela construida, (...); previo el cumplimiento de la cancelación por parte de los accionantes de autos,** ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y' MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, tanto, **del saldo deudor restante, vale señalar, la 'cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 300.000,00);** como los gastos de protocolización de dicho instrumento. **En caso de negativa de los vendedores, la presente sentencia definitiva constituirá título de propiedad suficiente,** de conformidad con lo establecido en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil; Y ASI SE DECIDE.

Decidido lo anterior, **pasa esta Alzada (sic) a pronunciarse sobre la reconvenición, formulada por los accionados de autos ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS, mediante la cual solicitan la resolución del contrato de compra venta,** suscrito con los accionantes GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA, **fundamentando su pretensión en el supuesto incumplimiento, por parte de los accionantes reconvenidos, en el pago total del precio de venta establecido en el referido contrato, así como en el incumplimiento de la obligación redacción del documento de compra venta, pago de aranceles, pago de impuesto municipio a las transacciones inmobiliarias y demás obligaciones propias del comprador,** dentro del plazo de 180 días, por parte de los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MAR TERESA ALVARENGA PINEDA; en este sentido es de observarse que los accionados reconvinientes limitaron su actividad probatoria, en promover en uso del principio de comunidad de pruebas, el contrato de opción a compra-venta (sic) **y misiva enviada al ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, en la cual solicitaban una prórroga de la opción de compra-venta;** y la prueba de información requerida a la Oficina de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito de Registro del Municipio Valencia del Estado (Sic) Carabobo y a la Alcaldía del Municipio Valencia, **para demostrar que los demandantes no realizaron ningún trámite para perfeccionar la tradición del inmueble; las cuales a pesar de haber sido admitidas en fecha 04 de agosto de 2015, librado los respectivos oficios, no se obtuvo respuesta alguna de dichas instituciones;** y a la Superintendencia de las Instituciones Bancarias (SUDEBAN) solicitando si fue tramitada una solicitud de crédito entre el lapso 27 de junio de 2013 al 31 de diciembre de 2013, para demostrar que los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA no solicitaron crédito hipotecario para la adquisición inmueble. Constando a los autos, que si bien las resultas del oficio N° 558 de fecha 04 de agosto de 2015; **las instituciones bancarias señalaron que los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA**

**PINEDA, no registran relación financiera alguna con esas instituciones;** se evidencia igualmente a los autos, las resultas del oficio 559 de fecha 04 de agosto de 2015 de la prueba de informes solicitada a la Institución bancaria Banco Mercantil la cual, informó: "De la Cuenta de Ahorros № 0097-285 cuenta Mayor: 2721-01760-6, cheque № 74017606, fecha de emisión: 27/12/2013, monto en Bs. 300.000,00; anexamos copia de anverso y reverso de cheque, el cual fue anulada la solicitud del cliente, tal y como se evidencia, en el reverso del mismo"; pruebas las cuales fueron valoradas por esta Alzada (sic) con anterioridad; **desprendiéndose que los accionantes reconvenidos para la fecha 27 de diciembre de 2013, disponían del dinero restante para el tercer y último pago del inmueble; incumpliendo los accionados reconvinentes con la probatoria que le impone el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil al no traer a los autos ningún elemento de convicción de los que se desprenda el que efectivamente accionantes reconvenidos se encontraban insolventes con el pago total del precio venta del inmueble;** y/o la causa extintiva de su obligación; **lo que constituía para sí carga probatoria para que tuviese lugar la pretendida causal, de resolución contractual que alegó la reconvenición;** y decidido como fue, en el caso de autos, la solvencia de la parte demandante de sus obligaciones derivadas del contrato, **así como el incumplimiento de la obligación del vendedor de entregar la documentación necesaria para que se pudiera protocolizar el documento definitivo; lo que hace forzoso concluir que la reconvenición propuesta** por los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS, contra los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, **no puede prosperar. Y ASÍ SE DECIDE...**". (Destacados de la Sala).

Visto la transcripción de la sentencia impugnada que antecede, se puede constatar que el juez superior sí realizó la síntesis requerida en el texto de su decisión ya que estableció el objeto de la demanda, es decir lo pretendido por el actor, así como los argumentos de defensa opuestos por los accionados en su contestación y reconvenición, determinando con ello, el objeto de la apelación sometida a su conocimiento. De manera tal, que al quedar establecida en su decisión cuáles eran los límites de la controversia sometida a su conocimiento, no quebrantó el artículo 243, ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil. En consecuencia, la denuncia expuesta por el formalizante se declara improcedente. Así se decide.

## **II, III y IV**

Esta Sala acuerda una vez estudiada las denuncias por defecto de actividad que preceden en el escrito de formalización, que dada su similitud en las delaciones contenidas en ella, pasará a conocer de las mismas por razones metodológicas de forma agrupada, dando contenido al precepto constitucional que garantiza la economía procesal.

Para fundamentar sus denuncias, el formalizante señaló en su escrito lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la violación por parte de la recurrida de los artículos 12 y 243 ordinales 4° y 5° de la Ley Adjetiva Civil, por no contener la sentencia recurrida decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida, fundamentando sus alegatos de la siguiente manera:

## II

“...La sentencia recurrida está viciada de inmotivación de hecho, cuando la juzgadora no estableció los motivos de hecho supuestamente alegados por los actores para la condenatoria de suscripción del documento de venta nunca peticionada en el libelo, es decir, no determinan cuales fueron los hechos alegados en el libelo (donde pide la suscripción del documento de venta o que la sentencia haga las veces), ni establece como esos hechos, que no menciona, habrían quedado demostrados con el debido análisis probatorio (que elemento probatorio supuestamente evidenció el alegato no efectuado por el actor), así como tampoco menciona las pruebas que debió haber analizado para ello. SOLO MENCIONA QUE LOS CHEQUES PRUEBAN CUMPLIDA LA OBLIGACIÓN DEL ACTOR Y CON LUGAR LA ACCIÓN PROPUESTA (sic), incurriendo el Juzgador (sic) de la recurrida en incongruencia positiva, cuando ordenó la suscripción del documento definitivo de compra venta y la entrega a los actores del inmueble de marras.

Igualmente está viciada (...), por no contener la sentencia (...) decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones y defensas opuestas al declarar el tribunal de la recurrida como cierto el pago total y cumplimiento total de los actores, nunca alegado por estos en su escrito libelar o reforma, señalando el tribunal de la recurrida que los actores emitieron los cheques en los términos convenidos en la demanda cumpliendo con la carga probatoria (...), supuestamente dando cumplimiento a todas las obligaciones contractuales, lo cual es falso, ya que de una simple lectura del escrito libelar (...), los actores señalan existir un saldo deudor de 300 mil bolívares (sic) “quedando un saldo restante de TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 300.000,00), que serían pagos al momento de la firma del documento definitivo de Compra-Venta por ante la Oficina de Registro Inmobiliario...” (sic) igualmente conviene en forma expresa en el capítulo I de su escrito de contestación a la reconvenición señala o confiesa que es cierta la suscripción del contrato de marras, que “es cierta la firma por la cantidad de UN MILLON DOSCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 1.200.000,00), que sus representados sólo han cancelado la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 900.000,00), es cierto que existe un saldo deudor o restante de TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 300.000,00) no pagados por sus representados a los demandados reconvinientes y que es cierto que el plazo (...) del contrato de marras era de 180 días contados a partir del 27 de Junio de 2.013 (sic) hasta el 28 de diciembre de 2.013 (sic), el Juzgador (sic) de alzada no señala donde existe el alegato de haber pagado la totalidad de lo obligado por los actores ni señala de donde obtiene la convicción de que los actores de (sic) había cumplido la totalidad de la obligación de pagar a los demandados y se contradice con la misma sentencia recurrida al ordenar a los actores un pago final a los demandados al momento de la protocolización de la venta definitiva que ordena. (...) los demandantes reconvenidos no cumplieron con la



obligación legal prevista en el artículo 1.491 del Código Civil, es decir, la redacción del documento de venta, la presentación ante la oficina inmobiliaria de registro subalterno y la cancelación de los aranceles respectivos ante dicha oficina, lo cual quedó evidenciado en actas y valorado por ambos juzgadores (...), ya que para evidenciar dicho incumplimiento, promoví, se admitió y se evacuó (más no se valoró en la dispositiva de la recurrida a pesar de la comunidad de la prueba) una Inspección (sic) judicial y para tal fin solicite del tribunal se sirviera trasladarse y constituirse por ante la oficina de (sic) inmobiliaria de registro público (...) a los fines de a objeto (sic) de que se deje constancia mediante Inspección Judicial (sic) de la existencia o no de dicha Oficina de Registro Subalterno Inmobiliario, el documento definitivo de compra-venta (sic) del inmueble propiedad de los demandados reconvinentes y en caso de existir dicho documento junto con todos los recaudos correspondientes, se dejara igualmente constancia de la fecha de su presentación y de la fecha fijada para su otorgamiento o si se encuentra en proceso de revisión u otorgamiento algún documento contentivo del algún acto traslativo de propiedad del inmueble (...) objeto del presente juicio (...). **Del resultado de dicha inspección se logró evidenciar que los demandantes reconvinentes (sic) nunca presentaron para su protocolización el documento definitivo de compra venta, menos aún cancelaron los aranceles de registro ni presentaron el impuesto a la transacción inmobiliaria por concepto de venta definitiva (...), evidenciándose así el incumplimiento de su obligación legal prevista en el artículo 1.491 del Código Civil,** requisitos indispensables para que proceda al otorgamiento del documento definitivo de compra venta (...), lo cual evidenció un incumplimiento doloso e intencional, (...) por parte de los demandantes reconvinentes (...), causando daños a los demandados reconvinentes y los cuales fueron pactados vía contractual en el contrato de Opción Compra Venta (sic) y **cuyas cláusulas se pide su cumplimiento** tanto el actor reconvenido como mis representado (...). **Prueba esta que fue nuevamente valorada por el juzgador de alzada y declarada válida pero no mencionada al momento de dictar su dispositivo, desechando indirectamente su justo valor a tenor de lo previsto en los artículos 1.428 y 1.430 del Código Civil** (sic) (...) ya que sirven para demostrar que en la referida oficina inmobiliaria, no había sido consignada por los actores (...) documento de venta alguno dentro del término del contrato y lo cual evidencia su incumplimiento contractual, **alegato este y sus respectivos elementos probatorios que no fueron valorados en la sentencia recurrida** y es la prueba de uno de los verdaderos hechos controvertidos en la presente causa, así como tampoco se pronunció el Juzgador (sic) en la sentencia recurrida a la pretensión deducida por el actor y a las excepciones y defensas opuestas por mis representados de **QUIEN DEBÍA PRESENTAR EL DOCUMENTO DEFINITIVO DE COMPRA VENTA** (sic), hecho alegado por el actor , negado y contradicho por el demandado (...) y **no decidió en la sentencia recurrida** (sic) a pesar de haberla denunciado en los informes al Juez de Alzada (sic) (...).

Como puede el juzgador de la recurrida decretar el cumplimiento total por parte de los actores cuando a los fines de evidenciar que los demandantes (...) no cumplieron (...), específicamente con el pago de impuestos municipales a las transacciones inmobiliarias por concepto de venta definitiva, promoví prueba de informes y para tal fin se pidió al Tribunal (sic) oficiara a la Dirección de Hacienda (...) de la Alcaldía del Municipio Valencia (...), a los fines de que informe a este Juzgado (sic) si los ciudadanos GABRIEL PEÑA MARQUEZ y MARIA TERESA LAVARENGA PINEDA (sic) (...) cancelaron el impuesto a las transacciones inmobiliarias (...) de lo cual se obtuvo como

resultado el pago de (...) la suscripción de un contrato de opción objeto de la presente causa (...), por un monto diferente al precio de la venta, es decir, por una operación de 600.000,00 y no 1.200.000,00 (sic), tal como fue alegado en los escritos de informes y observaciones a los informes (...) y nunca valorados ni mencionados pro el Juzgador (sic) en la sentencia recurrida que dicho pago es por concepto de comprar del inmueble, sin señalar de donde obtiene esos elementos de convicción”. (Resaltado de la segunda denuncia).

Alude el formalizante en su segunda denuncia por defecto de actividad, que la recurrida se encuentra viciada por inmotivación, ordinal 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, así como, por incongruencia negativa de acuerdo con lo previsto en el ordinal 5° del artículo 243 *eiusdem*, ya que el juzgador no estableció los motivos de hecho alegados por los actores para la condenatoria de suscripción del documento de venta nunca peticionado en el libelo, ni establece como con esos hechos que no menciona, habría quedado demostrado el análisis probatorio, ni las pruebas que debió analizar, para comprobar la obligación cumplida por el actor, concluyendo que la decisión se encuentra inficionada de incongruencia positiva.

Así mismo, alega que el sentenciador no se pronunció sobre quien debía presentar el documento definitivo de compra venta, de acuerdo con los alegatos y pruebas que cursan en el expediente, y de igual forma, discrepa de la decisión, en cuanto a haber decretado el cumplimiento total de la obligación por parte de los demandantes reconvenidos, cuando quedó probado en el expediente que éstos, no hicieron el pago total del impuesto municipal a las transacciones inmobiliarias por concepto de venta definitiva.

### III

“...(...) el juzgador de la recurrida omitió mencionar y pronunciarse sobre los alegatos de confesión en que incurrieron los actores, plasmado por mi representado tanto en el escrito de contestación, reconvenición y se alegó en el escrito de informes la confesión ficta del actor mediante su apoderado efectuada en el escrito de contestación a la reconvenición en el cual ‘Niega niega que haya incumplido con la obligación de la Redacción (sic) y presentación del documento definitivo de compra venta, pago de aranceles y la entrega de la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs 300.000,00)’ (HECHO EXTRAÑO O CONTRADICTORIO A LO PLASMADO y/o CONFESADO AL INICIO DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN EN EL CUAL SEÑALA ES CIERTO QUE EXISTE EL SALDO DEUDOR). Niega que se haya negado al pago del saldo deudor (LO ANTES EXPUESTO SOBRE EL MISMO PUNTO), Niega (sic) que el incumplimiento de las anteriores obligaciones son un incumplimiento directo del contrato (**confiesa o conviene en el hecho** negado con antelación, es decir, **que el incumplimiento de la**

**redacción, presentación y pago de aranceles de registro y pago del impuesto a la que incurrieron en dicho incumplimiento)** (sic) declaración está plasmada en el segundo aparte del escrito de contestación a la reconvencción (...). Alegato este explanado en el escrito de informes y no valorado ni decidido por el Juzgador de la recurrida (...). (Resaltado de la segunda denuncia).

En su tercera delación por defecto de actividad, plantea el recurrente que el juzgador de alzada no emite una decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida, omitiendo pronunciarse con relación a la “confesión ficta” emitida por los actores reconvenidos mediante su apoderado, específicamente en la contestación a la reconvencción, donde a su decir, los señalados accionantes convienen en que incurrieron en incumplimiento en cuanto a la redacción del documento de venta y el pago al impuesto de la transacción inmobiliaria.

#### IV

“...(...) al acordar tanto el tribunal de instancia como el tribunal de alzada la obligación del vendedor de suscribir el documento definitivo de compra venta a los actores, lo cual nunca fue solidado (sic) por los actores, siendo que el petitorio del libelo sólo pretendía hacer efectivo el contrato de Opción de Compra-Venta fecha 27 de Junio de 2.013 (sic) (...). Señaló igualmente la actora en su escrito libelar que los demandados recibieron (sic) el pago total de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 900.000,00), invocando varias de las cláusulas del contrato de marras, específicamente la cláusula SEGUNDA (precio de la negociación) (sic), QUINTA (duración de la opción), SEXTA (entrega de la documentación para crédito hipotecario), SEPTIMA (forma de entrega del inmueble) Y (sic) OCTAVA (entrega de la documentación para el crédito hipotecario) (sic), es de resaltar que la cláusula sexta que se refiere a la entrega de la documentación a los hoy actores, para la solicitud de un crédito hipotecario y adquirir así el inmueble nunca fue alegado, pero en (...) el escrito libelar el actor señala que ***mis representados no prestaron el documento de venta definitivo*** ante la oficina de Registro (sic), alegato este que colide con (...) la invocada cláusula SEXTA (sic) por el actor ya que **nunca alegó o pidió ni probó que no le fue entregada la documentación necesaria para la tramitación y redacción del documento de compra-venta definitivo, nunca pidió se le otorgara dicho documento o a ello fuera condenado o que la sentencia hiciera las veces de documentos traslativo de propiedad**, así como nunca alegó se le había entregado el inmueble o pidiera la entrega acordada unilateralmente por el Juez (sic) de alzada en la sentencia recurrida, amén de ser falso (...) que mis representado tengan dicha obligación de redactar, presentar y cancelar el documento de venta definitivo, obligación esta que por costumbre (...), es propia del comprador (...)

Persigue igualmente los actores en su escrito libelar el pago del supuesto (sic) doble daño, ya que de conformidad con el contrato de opción comprar-venta, (...) (***más la indemnización de los daños y perjuicios establecidos en la cláusula penal***) (...) (***ni ha pagado la indemnización de daños y perjuicios***)

establecidos en la cláusula penal del CONTRATO...' (sic) y punto "B" (sic) del petitorio (...) solicitan el cumplimiento de la cláusula penal contractual de indemnización (...) por la cantidad de NOVENTA MIL BOLIVARES (Bs. 90.000,00) (sic) y solicitan conjuntamente el punto "C" (sic), un supuesto daño moral que no especifican (...), Petición (sic) esta que nunca fue pronunciada en la sentencia recurrida, así como tampoco existe pronunciamiento a la petición efectuada por los actores posteriormente (...) que la apoderada procedió en fecha 20 de Mayo de 2.014 (sic) efectúa una supuesta reforma en su escrito libelar y solicita el **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO** (sic) (...) lo cual no entendemos por cuanto ya estaba plasmado (...), específicamente la devolución del dinero, el pago contractual del daño por la inejecución de la venta supuestamente por culpa de los actores y un supuesto daño moral no especificado, no existe en el escrito libelar ni en la reforma otra petición de los actores ya que sólo se limitó a señalar lo antes explanado. No existió modificación a las cláusulas cuales solicitaba el cumplimiento (sic)". (Resaltado de la segunda denuncia).

Finalmente, en su cuarta denuncia por defecto de actividad, el recurrente señala que el juzgador de alzada incurre en incongruencia positiva en su modalidad de *ultrapetita*, ya que el *ad quem* determinó que era obligación de la demandada recoviniente, la elaboración del contrato de compra venta definitivo. De igual forma, aluden que la alzada, tampoco emitió pronunciamiento sobre los alegatos de su contraparte (la actora), con relación a la indemnización por daños y perjuicios establecidos en la cláusula penal, un supuesto daño moral, el pago contractual por la inejecución de la venta supuestamente por culpa de los actores y un supuesto daño moral no especificado.

**Para decidir, la Sala observa:**

Con respecto a las tres denuncias por defecto de actividad que esta Sala agrupa de manera metodológica, en razón a que, las mismas giran sobre el punto central del alegato que existe una falta de pronunciamiento e inmotivación en la recurrida, con relación **a cuál de las partes contractuales debía corresponder la elaboración del documento definitivo de venta**, sin embargo, ésta Máxima Jurisdicente observa, que el formalizante de manera enrevesada sustenta sus denuncias a través de una mezcla indebida, donde agrupa tanto delaciones por defecto de actividad, así como, denuncias por infracción de ley, razón por la cual, esta Máxima Jurisdicción Civil pasa a considerar lo siguiente:

Primero, precisa necesario esta Sala indicar, que en la segunda y tercera denuncia planteada por el recurrente, éste insiste en que el juzgador *ad quem* violó los preceptos

establecidos en los ordinales 4° y 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, sin embargo, su denuncia gira en torno a la valoración de unas pruebas atinentes a una inspección judicial, así como a la confesión ficta, con las cuales –a su decir-, se demostraba el incumplimiento de la obligación por parte de los actores en la redacción y entrega del documento de venta definitivo, situación está que se traduce, en su inconformidad con la valoración de las pruebas por parte del juzgador de la recurrida, disiento éste, que debió ser delatado mediante una denuncia por infracción de ley, por tratarse de un error de juzgamiento y no del vicio de inmotivación del fallo previsto en el ordinal 4°, o incongruencia contemplado en el ordinal 5°, ambos del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, por lo que, lo alegado debe ser desestimado por falta de técnica. Así se decide.

Segundo, en atención al vicio de incongruencia negativa alegado por el formalizante, la reiterada jurisprudencia de esta Sala ha sido constante en admitir, que el mismo se configura cuando el juez deja de resolver uno de los alegatos esgrimidos por las partes, formulado con el objeto de fijar los límites del *thema decidendum*. (Ver. Sentencia N° 184 de fecha 10 de mayo de 2011, expediente 10-506, caso: Servi Comida Express, C.A., contra Imosa Tuboacero Fabricación, C.A.).

A los efectos de verificar lo alegado por el recurrente, la Sala pasa a transcribir lo pertinente de los siguientes escritos que corren insertos al expediente:

Contestación de la demanda y reconvencción:

#### “...DE LAS CONCLUSIONES

Por todo lo antes expuesto, es que en nombre de mis mandantes reconvegno a los ciudadanos GABRIEL PEÑA MARQUEZ y MARÍA TEREZA (sic) ALVARENGA PINEDA, (...) para que convengan o sean condenados por este Tribunal (sic) en lo siguiente:

(...Omissis...)

2.- Que dentro del plazo de 180 días previsto en dicho contrato, no cumplieron con la obligación de redacción del documento de compra venta, pago de aranceles, pago de impuesto municipal a las transacciones inmobiliarias y demás obligaciones propias del comprador (...).” (Resaltados del escrito de contestación y reconvencción).

Contestación a la Reconvencción:

“...Niego y rechazo que mis representados hayan incumplido **Dentro del Plazo de 180 Días** (sic) con su obligación de redacción del documento de comprar venta, pago de aranceles y demás obligaciones propias del comprador, de impuestos municipales a las transacciones inmobiliarias (...), lo que sí es

cierto es que mis representados una vez vencido el lapso estipulado, en varias oportunidades se reunieron con los Demandados Reconvinentes (sic) para solucionar la situación, ya que necesitaban que se les entregara el inmueble, pero ellos en todo momento se negaron a entregar los documentos necesarios para la redacción del documento definitivo de Compra-Venta” (Resaltado del escrito de contestación a la reconvención).

Verifica esta Sala que ciertamente el recurrente en su reconvención aludió al tribunal de instancia que la parte demandada no había cumplido con la obligación de redactar el documento definitivo de compra venta, siendo igualmente relevante indicar, que los accionantes reconvenidos, en la oportunidad de contestar a la reconvención, dejaron expuesto que el vendedor no había entregado, los instrumentos necesarios para la redacción del documento definitivo de comprar venta.

Sobre el alegato en cuestión, la recurrida indicó:

“...**TERCERA.**

Observa este Sentenciador que, la presente apelación lo fue contra la sentencia definitiva dictada el 19 de enero de 2017, por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en la cual declaró CON LUGAR la demanda por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, incoada por los ciudadanos GABRIEL PEÑAMARQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA contra los ciudadanos RAUL DE JESUS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS.

Los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARIA TERESA ALVARENGA PINEDA, (...), en el escrito libelar alegaron que en fecha 27 de Junio de 2.013, suscribieron en calidad de Compradores un Contrato de Opción de Compra-Venta con los ciudadanos RAUL DE JESUS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS; debidamente suscrito y autenticado por ante la Notaría Segunda de Valencia del Estado (Sic) Carabobo, (...); que el objeto del documento antes mencionado era optar por la compra venta de un bien inmueble constituida por una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, (...). El inmueble objeto de la Opción a Compra Venta pertenece a los Promitentes Vendedores según se evidencia de documento debidamente Protocolizado por ante la Oficina de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito de Registro del Municipio Valencia del Estado (Sic) Carabobo, (...). De la simple lectura de las cláusulas que componen el contrato, se desprende las obligaciones contractuales contraídas por las partes, de esta manera según la cláusula SEGUNDA: El precio total de la presente venta será por la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00), y dicha suma será cancelada de la siguiente manera, para garantizar la siguiente negociación, los Opcionantes Compradores en este mismo acto como parte inicial hacen entrega de la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.600.000,00), los han sido pagados en un Cheques de Gerencia identificado con el número 00011077, un monto de CUATROCIENTOS SETENTA MIL BOLÍVARES (Bs.470.000,00), del Banco de Venezuela, y

otro Cheque de Gerencia identificado con el número 78016784, por un monto de CIENTO TREINTA MIL BOLÍVARES (Bs. 130.000,00), del Banco Mercantil, ambos a nombre del ciudadano RAÚL DE JESÚS CAMPOS, y el saldo restante, decir, la cantidad SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (BS.600.000,00), serán pagados de la siguiente manera: dentro de ciento veinte días a partir de la firma de este documento los opcionantes Compradores se comprometen en hacer la entrega de un segundo pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00), y luego dentro de sesenta días al momento de la Protocolización del documento definitivo de la Compra-Venta por ante el Registro Subalterno correspondiente, en el mismo acto se procederá hacer entrega de un tercer pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00), para cancelar el monto total de dicho inmueble, es decir, Ciudadano Juez (sic), que del precio total de la presente venta que es por la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00), le han pagado a los promitentes Vendedores la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00), es decir, ciudadano Juez (sic), que del monto total del precio de la venta, han pagado más del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%), montos estos que son imputados al precio total de la venta los cuales fueron efectivamente pagados y recibidos a la entera satisfacción del Promitente Vendedor ciudadano RAÚL DE JESÚS CAMPOS, quedando un saldo restante de TRECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00), que serían pagados al momento de la firma del documento definitivo de Compra-Venta por ante "la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente, tal como lo establece la misma cláusula segunda del contrato. De la Clausula "QUINTA" del documento, establece que el lapso para llevar a cabo la Compra-Venta definitiva era de Ciento Ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de autenticación del Contrato de Opción de Compra Venta. Los Ciento Ochenta (180) días comenzó a contarse a partir del día 27 de Junio del 2.013, fecha a la cual se llevo a cabo la autenticación del documento de Opción de Comprad-Venta, en consecuencia el lapso es desde el 28 de Junio de 2.013, hasta el día 28 de Diciembre de 2.013. La Clausula "SEXTA" indica, que el compromiso de los Propietarios (sic) a entregar toda la documentación necesaria para que los Promitente Compradores puedan llevar a cabo la solicitud ante la entidad Bancaria en el cual solicitaran un crédito para la adquisición de este inmueble. La Clausula "SÉPTIMA" establece que los Propietarios (sic) se comprometen a entregar el inmueble libre de Gravamen (sic), desocupado de personas, objetos, animales, así como solvente de todos los servicios públicos y privados; que los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS, no han cumplido con las obligaciones establecidas en las clausulas antes mencionadas, debido á que no presentaron en tiempo oportuno el documento de venta definitivo y sus respectivos recaudos por ante el Registro correspondiente, lo que ha causado el incumplimiento por parte de los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS (sic); que a pesar de todo los intentos no han obtenido una respuesta satisfactoria por parte de los Vendedores (sic) antes mencionados; que acuden ante su competente autoridad a los fines de solicitar como efecto solicitamos, el cumplimiento forzoso del Contrato de Opción de Compra-venta; que demandan en este acto, a los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA de CAMPOS, a fin de que convengan o en su defecto a ello sean condenados por este Tribunal, a

lo siguientes: a.- Al cumplimiento de la clausula penal establecida en EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, es decir, la devolución de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00), dados como parte de pago tal y como se estableció en dicho contrato, b.- Al cumplimiento de la clausula penal establecida en EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA (sic), es decir, la indemnización a nuestra persona por la cantidad de NOVESTA MIL BOLÍVARES (Bs.90.000,00), por los daños y perjuicios que hubiese lugar en caso de incumplimiento de su parte del CONTRATO (sic), c- Por Daño Moral la cantidad de TRESCIENTO CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs.350.000,00). d.- Al pago de las costas y costos del presente juicio.

A su vez, la abogada JENNY DÍAZ (sic), en su carácter de apoderada judicial de los accionados, en el escrito de contestación a la demanda, alega que es cierto la suscripción del contrato de opción de compra objeto de la presente acción; que es cierto que dicha opción tenía una vigencia de 180 días contados a partir del 28 de junio del 2013 y cuyo vencimiento ocurrió en fecha 28 de diciembre del 2.013; que igualmente es cierto que en virtud de la firma de dicho contrato sus representados recibieron el pago total de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00), pero es el caso, que la parte actora en su escrito libelar invoca varias de las clausulas del contrato de marras, entre ellas la clausula SEXTA que se refiere a la entrega de documentación a los hoy actores, para la solicitud de un crédito hipotecario y adquirir así; el inmueble, señalando que sus representados no presentaron el documento de venta definitivo, alegato este que colide o se contradice a clausula SEXTA invocada por el actor, amén de ser falso que sus representados tengan dicha obligación la cual por costumbre y mandato de Ley, es propia del comprador; que sus representados únicamente debían comparecer a suscribir el documento de venta por ante la Oficina de Registro Inmobiliario, acto este para el cual nunca fueron llamados y eso es porque los actores nunca solicitaron el invocado crédito hipotecario y en el caso de que ellos fueran a cancelar el saldo deudor de sus propios recursos, no cumplieron obligación de la elaboración y pago de gastos del documento definitivo de venta, por lo cual es imposible que mis representados hayan incumplido el contrato de marras, lo que sí es cierto es que sus representados se encuentran en el proceso de adquisición de inmueble de menor dimensiones y que la entrega de dicho inmueble por parte de la constructora está retrasada por lo cual plantearon la suscripción de una nueva opción con prorroga para fijar un lapso de entrega del inmueble, es decir, sus representados podían suscribir el documento definitivo de compra-venta pero requerían un plazo para la entrega a fin de recibir su nuevo inmueble o arrendar uno, lo cual es un hecho notorio que la oferta arrendaticia ha disminuido considerablemente y se agrava por cuanto con sus representados vive su hija y dos nietos, a lo cual los actores le expusieron verbal que no es necesario y posterior a ello piden su dinero entregado a lo cual mis clientes le pidieron un plazo como lo consagra el contrato de marras pero ellos procedieron a interponer la presente acción en la cual solicitan un doble daño, solicitan el cumplimiento de la cláusula contractual de indemnización por la cantidad de NOVENTA MIL BOLÍVARES (Bs.90.000,00); negó, rechazo y contradijo que sus representados hayan incumplido con el contrato de opción de compra-venta; negó, rechazo y contradijo que sus representados en el supuesto negado del cumplimiento del contrato demandado, deban efectuar la devolución de la cantidad de NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.900.000,00); negó, rechazo y



**contradijo que sus representados, en el supuesto negado del cumplimiento del contrato demandado, deban efectuar la devolución de la cantidad de NOVENTA MIL BOLÍVARES (Bs.90.000,00) señalados como daños y perjuicios contractuales; negó, rechazo y contradijo que sus representados deban efectuar el pago de la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs.350.000,00) que constituye la pretensión del supuesto daño moral; negó, rechazo y contradijo que sus representados deban efectuar el pago de las costas y costos pretendidas por el actor.**

**Trabada así la litis**, este Sentenciador en uso de las facultades que le confiere el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, (...); **siendo la interpretación de los contratos otra de las vertientes del oficio del Juez, cuya operación consiste en indagar la voluntad e intención presunta que las partes abrigaron al establecer las diversas cláusulas que determinan sus obligaciones y derechos; partiendo de que en la interpretación de los contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los jueces se atenderán al propósito y a la intención de las partes, teniendo en miras las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe.**

Siendo criterio de la Sala de Casación Civil de nuestro Máximo Tribunal, en sentencia de fecha 13 de octubre de 1994, el que:

(...Omissis...)

Por su parte, los artículos 1.-354 del Código Civil, y 506 del Código de Procedimiento Civil, disponen:

(...Omissis...)

**Y siendo, que la presente acción lo es por cumplimiento de contrato de opción a compra venta**, es de observarse la norma contenida en el artículo 1.159 del Código Civil, el cual establece que **el contrato tiene fuerza de ley entre las partes**, por lo que pasa este Sentenciador a analizar el contrato objeto del presente juicio, a los fines de precisar la existencia o no del incumplimiento alegado.

En el caso sub examine, **constituyen hechos no controvertidos la celebración de contrato de opción de compra-venta autenticado en fecha 27 de junio de 2013**, en el cual lo ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS en su carácter de "PROPIETARIOS", se comprometieron en vender a los ciudadano GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, en su carácter de "OPCIONANTES COMPRADORES", un inmueble constituido por una PARCELA DE TERRENO Y LA CASA SOBRE DICHA PARCELA CONSTRUIDA,...); **por el precio de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00)**, dicha suma **será cancelada de la siguiente manera**, para garantiza siguiente negociación, **los Opcionantes compradores en este mismo acto como parte inicial hacen entrega de la cantidad de Seiscientos Mil Bolívares (Bs.600.000,00) los cuales han sido pagados** en un cheque de gerencia identificado con el N° 00011077, por **un monto de Cuatrocientos Setenta Mil Bolívares (Bs.470.000,00) del Banco de Venezuela y cheque de gerencia identificado con el N° 78016784 por un monto de Ciento Treinta MIL Bolívares (Bs. 130.000,00)**, del Banco Mercantil, a nombre del ciudadano Raúl de Jesús Campos y el saldo restante, es decir, **la cantidad de SEICIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.600.000,00) restantes (sic)**, **serán pagados de la siguiente manera: dentro de ciento veinte días a partir de la firma de este documento los Opcionantes (sic) compradores se comprometen en hacer entrega de un**

segundo pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00) y luego de sesenta días al momento de la protocolización del documento definitivo de la compra-venta por ante el Registro Subalterno correspondiente, en el mismo acto se procederá hacer entrega de un tercer pago por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00); quedando como hecho controvertido que los accionantes hubiesen cumplido con sus obligaciones en forma tempestiva y que la extemporaneidad extinguía la obligación de los accionados dentro del plazo de duración del contrato, el cual era de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de autenticación de la opción de compra-venta, tal como se desprende del instrumento autenticado por ante la Notaría Pública Segunda de Valencia, Estado (Sic) Carabobo, (...); y/o el que si existe la obligación o no, por parte del propietario, de otorgar el documento definitivo de venta y de hacer la entrega del inmueble.

Ahora bien, siendo que de conformidad con el precitado artículo 1.354 del Código Civil, quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertado de ella debe por su parte probar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación; constituía carga probatoria del demandante por una parte probar el cumplimiento de las obligaciones contraídas .en el contrato sub-litem; evidenciando a los autos copias de cheques de gerencia: 1) N° 00011077, por un monto de Cuatrocientos Setenta Mil Bolívares (Bs.470.000,00) del Banco de Venezuela; 2) N° 78016748, por un monto de Ciento Treinta Mil Bolívares (Bs. 130.000,00), del Banco Mercantil; y 3) N° 89017454, por un monto de Trescientos' Mil Bolívares (Bs.300.000,00) del Banco Mercantil, todos emitidos a favor del ciudadano RAÚL DE JESÚS CAMPOS, valorados por esta Alzada con anterioridad; cuyas emisiones "fueron ratificadas mediante la prueba de informe, a la Institución Bancaria Banco Mercantil el cual informó que de la cuenta Corriente N° 1670-04830-6, cuenta Mayor: 2721-01678-4, Cheque N° 78016784, fecha de emisión 07/06/2013, monto en Bs. 130.000,00; se anexa copia del anverso y reverso del Cheque de Gerencia, en cuyo endoso podrá observar, que él mismo fue depositado en una cuenta del banco Sofitasa, a nombre del ciudadano Raúl de Jesús Campos, (fecha de cobro 07/06/2016) y de la Cuenta de Ahorros N° 0097-28524-2, cuenta Mayor: 2721-01745-1, cheque N° 017451, fecha de emisión: 28/10/2013, monto en Bs. 300.000,00; le informamos que agotamos todos nuestros recursos y nos resulta imposible recuperar la imagen del Cheque de Gerencia detallado, ya que éste fue depositado en una cuenta de otra institución financiera, pero debido a una falla de la plataforma tecnológica no es posible saber a cuál banco fue pagado y con respecto al cheque de gerencia librado por el banco de Venezuela, dicha institución financiera mediante prueba de informe señaló: "de acuerdo a información suministrada por el área de los archivos inactivos el cheque de gerencia N° 232600011077, de fecha 07-06-2013, por Bs.470.000,00, correspondiente a la cuenta de ahorro N° 0102-0391-12-01-00028330, a nombre del ciudadano Gabriel Peña Márquez titular de la cédula de de identidad V-10.230.682.", pruebas éstas, valoradas por esta Alzada con anterioridad; que en el referido documento a protocolizarse se señala que lo hoy accionantes pagarían la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARB (Bs.300.000,00), restantes, (sic) en el mismo acto de la protocolización del documento definitivo; desprendiéndose de los autos que los accionantes para la fecha 27 de diciembre de 2013, disponían del dinero restante, para el tercer y último pago del inmueble, tal como se evidencia de la prueba de informes,- solicitada a la Institución bancaria Banco Mercantil que señaló: "De la Cuenta de Ahorros N° 0097-28524-2, cuenta Mayor: 272

01760-6, cheque N° 74017606, **fecha de emisión: 27/12/2013, monto en Bs. 300.000,0 anexamos copia de anverso y reverso de cheque**, el cual fue anulado por solicitud del cliente, tal y como se evidencia en el reverso del mismo"; **cumpliendo con la carga probatoria que le impone el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil**; lo que hace forzoso concluir que **los accionantes ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, cumplieron con la totalidad de las obligación contractuales**. Y ASI SE ESTABLECE.

Establecido lo anterior, se observa que **los accionados al excepcionarse señalaron extemporaneidad en el cumplimiento del contrato de opción a compra-venta**, toda vez **no fueron llamados a suscribir el documento de Venta ante la Oficina de Región Inmobiliario**, por cuanto **los actores incumplieron con la obligación de la elaboración de pago de gastos del referido documento definitivo de venta; así como el haber manifestado su voluntad de elaborar de una nueva opción con prórroga para fijar un lapso de entrega del inmueble**; por cuanto se encontraban en el proceso de adquisición de un inmueble de menores dimensiones y que la entrega del mismo por parte constructora estaba retrasada, **es decir que podían suscribir el documento definitivo de compra-venta pero requerían un plazo la entrega del inmueble a fin de recibir su nuevo inmueble o arrendar uno**, por cuanto es un hecho notorio que la oferta arrendaticia a disminuido considerablemente y se agravaba cuanto viven con su hija y dos nietos; **incumpliendo con la carga probatoria que le impone el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil, al no haber aportado a los autos ni elemento de convicción que demostrase el cumplimiento de la obligación o el hecho extintivo de la misma**; lo que hace forzoso concluir que **la presente acción CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, incoado a los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ Y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, contra los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSÉ ACUÑA, debe prosperar**. En consecuencia, **los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA deben dar cumplimiento a los términos del contrato de OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, que suscribieron con los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA**, según consta de documento autenticado por ante la Notaría Pública Segunda de-Valencia del Estado (Sic) Carabobo, en fecha 27 de junio de 2013, (...); **OTORGANDO el correspondiente documento definitivo de compra-venta del inmueble constituido por una parcela de terreno y la casa sobre dicha parcela construida, (...); previo el cumplimiento de la cancelación por parte de los accionantes de autos, ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y' MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, tanto, del saldo deudor restante, vale señalar, la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 300.000,00)**; como los gastos de protocolización de dicho instrumento. **En caso de negativa de los vendedores, la presente sentencia definitiva constituirá título de propiedad suficiente**, de conformidad con lo establecido en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil; Y ASI SE DECIDE.

Decidido lo anterior, **pasa esta Alzada a pronunciarse sobre la reconvencción, formulada por los accionados de autos ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS, mediante la cual solicitan la resolución del contrato de compra venta**, suscrito con los accionantes GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA, **fundamentando su pretensión en el supuesto incumplimiento, por parte de los accionantes reconvenidos, en el pago**

**total del precio de venta establecido en el referido contrato, así como en el incumplimiento de la obligación redacción del documento de compra venta, pago de aranceles, pago de impuesto municipio a las transacciones inmobiliarias y demás obligaciones propias del comprador, dentro del plazo de 180 días**, por parte de los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MAR TERESA ALVARENGA PINEDA; en este sentido es de observarse que los accionados reconvinentes limitaron su actividad probatoria, en promover en uso del principio de comunidad de pruebas, el contrato de opción a compra-venta (sic) **y misiva enviada al ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, en la cual solicitaban una prórroga de la opción de compra-venta;** y la prueba de información requerida a la Oficina de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito de Registro del Municipio Valencia del Estado (Sic) Carabobo y a la Alcaldía del Municipio Valencia, **para demostrar que los demandantes no realizaron ningún trámite para perfeccionar la tradición del inmueble; las cuales a pesar de haber sido admitidas en fecha 04 de agosto de 2015, librado los respectivos oficios, no se obtuvo respuesta alguna de dichas instituciones;** y a la Superintendencia de las Instituciones Bancarias (SUDEBAN) solicitando si fue tramitada una solicitud de crédito entre el lapso 27 de junio de 2013 al 31 de diciembre de 2013, para demostrar que los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA no solicitaron crédito hipotecario para la adquisición inmueble. Constando a los autos, que si bien las resultas del oficio N° 558 de fecha 04 de agosto de 2015; **las instituciones bancarias señalaron que los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, no registran relación financiera alguna con esas instituciones;** se evidencia igualmente a los autos, las resultas del oficio 559 de fecha 04 de agosto de 2015 de la prueba de informes solicitada a la Institución bancaria Banco Mercantil la cual, informó: "De la Cuenta de Ahorros N° 0097-285 cuenta Mayor: 2721-01760-6, cheque N° 74017606, fecha de emisión: 27/12/2013, monto en Bs. 300.000,00; anexamos copia de anverso y reverso de cheque, el cual fue anulada la solicitud del cliente, tal y como se evidencia, en el reverso del mismo"; pruebas las cuales fueron valoradas por esta Alzada con anterioridad; **desprendiéndose que los accionantes reconvencidos para la fecha 27 de diciembre de 2013, disponían del dinero restante para el tercer y último pago del inmueble; incumpliendo los accionados reconvinentes con la probatoria que le impone el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil al no traer a los autos ningún elemento de convicción del que se desprenda el que efectivamente accionantes reconvencidos se encontraban insolventes con el pago total del precio venta del inmueble;** y/o la causa extintiva de su obligación; **lo que constituía para sí carga probatoria para que tuviese lugar la pretendida causal, de resolución contractual alegó la reconvencción;** y decidido como fue, en el caso de autos, la solvencia de la parte demandante de sus obligaciones derivadas del contrato, **así como el incumplimiento de la obligación del vendedor de entregar la documentación necesaria para que se pudiera protocolizar el documento definitivo; lo que hace forzoso concluir que la reconvencción propuesta** por los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA DE CAMPOS, contra los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, **no puede prosperar. Y ASI SE DECIDE**". (Destacados de la Sala).

De la transcripción que antecede, se constata que el juzgador de alzada al considerar el alegato de los accionados con relación a **cuál de las partes contratantes tenía la obligación de redactar el documento definitivo de compra venta**, sólo estableció que la parte accionada reconviniendo, no aportó elementos de prueba suficientes para demostrar a la instancia de cognición, que la accionante había incumplido con sus obligaciones, señalando por el contrario la decisión recurrida, que los accionados reconviniendo limitaron su actividad probatoria en cuanto a la supuesta solicitud de una prórroga legal de la opción de compra-venta.

Ahora bien, la declaratoria con lugar del cumplimiento de contrato demandado, fue sustentada en sus motivaciones por el *ad quem*, en razón de haber quedado demostrado el pago por parte de los accionantes por la cantidad de novecientos mil bolívares (Bs. 900.000,00) imputables al precio de venta del inmueble, y restando sólo la cancelación de trescientos mil bolívares (Bs. 300.000,00), de acuerdo con lo pautado en el acuerdo contractual, cantidad de la cual señala la recurrida, disponía la actora para la fecha de la firma del contrato definitivo de compra venta, quedando demostrado en el proceso el cumplimiento de las obligaciones por parte de la accionante reconvenida, y que en todo caso, quien no había probado el cumplimiento de sus obligaciones, era la parte accionada reconviniendo, la cual para el momento de la culminación del contrato de opción compra venta y firma del contrato definitivo de venta, se encontraba ocupando el inmueble, aludiendo en su defensa, una supuesta prórroga verbal de la opción compra venta, que contaba con la anuencia de los compradores en virtud de que no se les había hecho entrega del inmueble al cual se mudaría, que existía un hecho notorio en cuanto a la dificultad en el arrendamiento de vivienda, y que los demandados eran personas de la tercera edad que habitaban el inmueble objeto de la venta en compañía de su familia y menores de edad, argumento este del cual no habría aportado prueba alguna que permitiera la convicción del juzgador, quedando en consecuencia determinado su incumplimiento por del *ad quem*.

En tal sentido, verificado como fuera el texto de la recurrida antes transcrito, se desprende que efectivamente el sentenciador *ad quem* **no resolvió que parte tenía la obligación de redactar el documento definitivo de compra venta**, de acuerdo con el alegato sostenido por el formalizante donde insiste que dicho incumplimiento también resulta

probado a través de la confesión judicial hecha por el abogado de la actora en su escrito de contestación a la reconvencción; sin embargo, los referidos argumentos de manera alguna pudieran enervar la decisión judicial recurrida, puesto que el cumplimiento de la obligación a la que alude el recurrente no resulta determinante para la ejecución de la decisión, ni pudiera frustrar el interés jurídico de la parte cumplidora, ello, de acuerdo con lo señalado por esta Sala en la primera delación, ya que se insiste, otras fueron las razones por las cuales la actora resultó vencedora en el proceso.

Tercero, resulta pertinente indicar al hoy formalizante, que los alegatos sobre el pago de un supuesto doble daño moral, indemnización por daños y perjuicios y cumplimiento de la cláusula penal que aluden fueron demandadas por la actora en su contra, no fueron condenadas por el juzgador *ad quem* en su decisión, razón por la cual no se encuentra afectado el interés de los recurrentes, considerando esta Máxima Jurisdicción inoficioso, emanar alguna consideración al respecto. Así se decide.

Cuarto, acusa el formalizante que la recurrida omitió indicar, quien debía cancelar los gastos propios generados por la venta del inmueble, sin embargo, la decisión recurrida aclaró con relación al referido alegato que *“la presente acción CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, (...) debe prosperar. En consecuencia, los ciudadanos RAÚL DE JESÚS CAMPOS y GLADYS JOSEFINA ACUÑA deben dar cumplimiento a los términos del contrato de OPCIÓN DE COMPRA-VENTA, que suscribieron con los ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, (...); OTORGANDO el correspondiente documento definitivo de compra-venta del inmueble (...); previo el cumplimiento de la cancelación por parte de los accionantes de autos, ciudadanos GABRIEL PEÑA MÁRQUEZ y' MARÍA TERESA ALVARENGA PINEDA, tanto, del saldo deudor restante, vale señalar, la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 300.000,00); como los gastos de protocolización de dicho instrumento”*, razón por la cual, resulta inoficioso un pronunciamiento por parte de esta Sala al respecto. Así se decide.

Finalmente, señala el formalizante que la recurrida incurrió en el vicio de incongruencia positiva en su modalidad de ultrapetita, toda vez que la misma determinó que

era obligación de la demandada recoviniente, la elaboración del contrato de compra venta definitivo.

Esta Sala por razones de economía procesal da por reproducido el texto de la recurrida contenido en la presente decisión, en el cual se evidencia que el juzgador *ad quem*, nada especificó en relación al supuesto señalado por el formalizante, resultando igualmente contradictorio que en las delaciones que se agrupan, el recurrente indiscriminadamente acusa a la recurrida de omitir y pronunciarse al mismo tiempo sobre quien tenía la obligación de redactar el documento definitivo de compra venta, razón suficiente para que esta Sala deseche la presente denuncia por falta de técnica. Así se decide.

## V

Se denuncia la infracción del artículo 243 ordinal 5° y 12 del Código de Procedimiento Civil, por defecto de actividad. Ya que el tribunal de la recurrida dio pleno valor a la copia de un cheque por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00) promovido por la parte actora sin cumplir el requisito doctrinario de señalar que alegato o hecho plasmado en el escrito libelar o reforma que deseaban probar, quebrantando así el criterio doctrinario de la Sala de Casación Civil de fecha 16 de noviembre de 2001 en el cual ordena que se debe señalar el objeto de la prueba. Argumentando su delación en los siguientes términos:

“...Elemento probatorio este fundamento de la sentencia recurrida, ya que el Juez señala en sus conclusiones que la parte actora cumplió la totalidad de las obligaciones con los cheques emitidos en los términos del contrato.

El cumplimiento efectivo de la carga de alegar el objeto a probar en el escrito de promoción de pruebas, permite a la Sala conocer la denuncia por silencio de pruebas, en aplicación del criterio sostenido en sentencia № 0363 de fecha 16 de noviembre de 2001.

(...Omissis...)

Pretendió probar el actor cumplir con las obligaciones con el ofrecimiento del cheque de gerencia emitido por 300 mil bolívares y el Juez de la recurrida dio por cumplida las obligaciones contractuales de conformidad con el contrato, pero hecho este que nunca fue alegado en el escrito libelar o en su reforma por lo cual mal podía la recurrida declarar con lugar algo nunca alegado.”

De la lectura de la denuncia que antecede, resulta manifiestamente relevante señalar, la enrevesada y equívoca manera mediante la cual el formalizante entremezcla un vicio atinente

a un defecto de actividad, como lo es el contenido en el ordinal 5° del artículo 243 del Código de procedimiento Civil, con la valoración de un instrumento probatorio, -a decir del recurrente, un cheque promovido por la actora, el cual no cumplió con los criterios doctrinarios de la casación para su valoración, considerando que llevó erróneamente al juzgador a determinar que la actora había cumplido con su obligación en cuanto al pago convenido en el contrato.

**Para decidir, la Sala observa:**

Al respecto, y tal como fuera señalado en las denuncias por defecto de actividad agrupadas con los números II, III y IV, el formalizante nuevamente yerra en plantear su denuncia a este sede casacional, entremezclando indebidamente un vicio de actividad, con una infracción de ley, entendiendo esta Máxima Jurisdicente, que el recurrente intenta manifestar su inconformidad con la valoración de un instrumento probatorio (cheque por Bs. 300.000,00), el cual llevó a la conclusión del juzgador superior, de considerar que se encontraba cumplida la obligación por parte del actor.

Sin embargo, el planteamiento de la delación no permite a esta Sala, conocer si la disconformidad sometida al conocimiento de la Sala, resulta de una incongruencia positiva o negativa, o si estamos en presencia de quebrantamientos de ley atinentes a infracciones de normas que regulan: b.1) el establecimiento de los hechos, b.2) la apreciación de los hechos, b.3) el establecimiento de las pruebas, y b.4) la apreciación de las pruebas; y, c) los errores de hecho o de percepción en el juzgamiento de los hechos, que conducen por vía de consecuencia a un error de derecho, que son los tres casos de suposición falsa previstos en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

Así pues, el formalizante no señaló las normas jurídicas que el tribunal de última instancia debió aplicar y no aplicó para la valoración del referido instrumentos, indicando las razones que demuestren la aplicabilidad de tales normas, evidenciando una grave falta de técnica al formular dicha denuncia, ni señaló la influencia determinante en la dispositiva de la sentencia de la supuesta infracción cometida.

De modo que lo expuesto por el recurrente denota la deficiente formalización planteada e impide a la Sala extremar sus funciones con fundamento en los artículos 26 y 257 de la



Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, para determinarlo como un error material y esculcar el sentido propio de la denuncia, pues de hacerlo estaría supliendo una obligación propia del formalizante y asumiendo funciones que si bien no le son ajenas, no se corresponden a la inherencia como tribunal de derecho que es, lo cual constituye razón suficiente para esta Sala para desechar la presente denuncia. Así se decide.

## VI

Esta Sala, una vez analizado el escrito de formalización detectó que el recurrente argumentó en su segunda denuncia de casación sobre los hechos, un vicio sustentado en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, por lo que la referida denuncia pasa a ser conocida como la V por defecto de actividad, ello a los fines de garantizar una mayor comprensión metodológica del recurso.

En tal sentido, denuncia el formalizante a tenor de lo previsto en el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con lo plasmado en el ordinal primero del artículo 313 *eiusdem*, la nulidad de la sentencia recurrida al ser dicha sentencia recurrida condicional, ya que decreta que los demandados deben proceder a la protocolización previo pago de aranceles de registro por los actores y pago del saldo deudor de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00).

Por vía de fundamentación, señaló lo siguiente:

“...la posible ejecución de la sentencia se condiciona a que el actor cumpla ciertas obligaciones, que pasa si aplicamos la sentencia recurrida y el actor no presentara el documento dentro del término de cumplimiento voluntario?, que pasaría con mis representados, no podrán disponer de su inmueble? (sic) Deben (sic) subordinarse la ejecución y/o (sic) cumplimiento voluntario del condenado a la voluntad del victorioso, ósea, mis representados o demandados reconvinientes dependerán si el actor presentara el documento ante el registro inmobiliario, que pasa si no lo presentan? (sic) o si no efectuaran el pago del saldo deudor y gastos de registro a que están obligados?, (sic) sería la sentencia inejecutable a tenor de lo previsto en el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil? (sic) Deben continuar sin poder disponer de su inmueble en caso de incumplimiento del actor dentro del lapso de cumplimiento voluntario? (sic). Pido disculpa a esta magistratura por el vocabulario o términos antes usados pero es aparentemente el aplicado en la sentencia recurrida en la cual el Juez decide sobre puntos no plasmados y suple la defensa de las partes, es decir, de la parte actora en nuestro caso. Ciudadanos magistrados, en atención a los vicios delatados y evidenciados en actas procesales, carente de fundamento como han quedado sentencia recurrida, errónea valoración e incluso omisión de valoración de los medios probatorios opuestos, contradicción de la sentencia, evidenciado como ha sido el

verdadero límite de la controversia, solicito se decrete la nulidad de la sentencia recurrida y en caso de evidenciar cualquier otro vicio no delatado que genere violación al debido proceso o derecho a la defensa de mis representados se case de Oficio a fin de preservar los preceptos contenidos en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela”. (Énfasis de la recurrida).

La lectura de la denuncia que antecede, nuevamente se basa en una presunta infracción por defecto de actividad, la cual fue ubicada por el formalizante, dentro de una denuncia de casación sobre los hechos.

El texto de la delación solicita la nulidad de la sentencia recurrida por ser inejecutable y estar condicionada a pagos y cumplimiento de ciertas obligaciones por parte del actor (comprador) quien resultó ganancioso en la contienda, manifestando que el recurrente se encuentra subordinado al cumplimiento voluntario de la parte victoriosa, lo cual –a su decir-, sujeta su disposición sobre el inmueble en caso de incumplimiento voluntario por parte del accionante.

**Para decidir, la Sala observa:**

Nuevamente el formalizante trae al conocimiento de esta Sala una denuncia por demás inteligible, mediante la cual solicita la nulidad de la sentencia, de conformidad con lo previsto en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, sin señalar cuál es el vicio en el cual se encuentra incurso la recurrida que diera pie a esta Máxima Jurisdicente, para declarar la nulidad solicitada.

Llama la atención que el planteamiento central del recurrente, gire en torno al cumplimiento voluntario de la parte gananciosa en el proceso, la cual, correría la suerte de su incumplimiento en caso de no realizar el pago final del precio de la venta, así como los gastos registrales e impuestos que le corresponden, siendo la actora, en consecuencia, la afectada por esta inacción, y no el formalizante quien plantea la presunta violación que sugiere la nulidad de la recurrida.

Resulta necesario para esta Sala acotar al recurrente, que su obligación de hacer, quedó claramente dispuesta por la recurrida en cuanto al otorgamiento del documento de compra venta definitivo ante el registro inmobiliario, lo cual no comporta la deposición del bien, sino

una obligación de hacer, en tanto, que el actor (comprador), quien resultó vencedor en el presente juicio, le corresponde cumplir con los acuerdos contractuales pautados para el momento de la protocolización y sería sólo él, quien correría con las consecuencias de su omisión.

Por último, en cuanto a la condicionalidad del fallo, resulta oportuno citar el criterio contenido en decisión de esta Sala N° 375 de fecha 20 de junio de 2017, expediente 2017-065, caso: Gilberto Morais y otra Ccontra Neyda del Valle Perdomo García, donde se estableció lo siguiente:

“Con respecto al vicio de la sentencia por ser condicional, esta Sala ha sostenido entre otras en sentencia N° RC 788, de fecha 12 de diciembre de 2012, Exp. N° 2012-358, caso: Eugenio Segundo López Pérez, contra Juan Enrique Bonyuet Valero y otro, reiterada en decisión N° RC 128, de fecha 2 de marzo de 2016, caso: Arturo Caballero Valencia, contra Inversora Mendi-Eder, C.A., lo siguiente:

‘En el mismo sentido, en cuanto a la sentencia condicional, el autor Francesco Carnelutti en su obra “Estudio de Derecho Procesal” (traducido por Santiago Sentis Melendo, Editorial EJEA, Buenos Aires, 1952, Tomo II, página 195) señaló:

‘El precepto *‘sane quidem non est sub condicione dicenda* [no se debe pronunciar la sentencia bajo condición]’ es la correcta expresión de una imposibilidad derivada de la función de declaración de certeza; declarar la certeza del mandato determinando con la condición una fuente de incertidumbres, representa un absurdo.

Una es la posición del sujeto de derecho a quien, en cuanto la ley le confiere un derecho le reconoce con ello el poder de hacer funcionar mediante negocio el mandato jurídico en tutela de sus intereses según su voluntad soberana; se comprende que éste, como puede abstenerse del negocio, así pueda también subordinar el efecto a un nuevo evento futuro e incierto; y otra es la posición del juez, a quien no se le atribuye en modo alguno el poder de determinar la actividad de la norma jurídica según su voluntad, sino de declarar la certeza del mandato contenido en esa misma norma explicándolo en relación a una o varias personas determinadas; la imposibilidad de poner una condición a esta declaración de certeza es una verdadera exigencia lógica inferida del concepto mismo de la sentencia...’. (Negrillas de la Sala).

Por su parte, el autor Enrico Tulio Liebman en su obra “Manual de Derecho Procesal Civil” (traducido por Santiago Sentis Melendo, Editorial EJEA, Buenos Aires, 1980, página 425) al referirse a la sentencia condicional señala lo siguiente:

‘...La sentencia sobre el fondo puede estar sometida a condición, en el sentido de que su eficacia dependa de la verificación de un evento futuro e incierto. Tal posibilidad, sacada a luz por la doctrina, pero no aclarada exhaustivamente, es acogida por la jurisprudencia, la cual exige sin embargo, que el evento puesto en condición no requiera una ulterior declaración y no prejuzgue por eso la certeza del derecho...’. (Negrillas de la Sala).

Expresa el maestro J. R. Duque Sánchez, en su Manual de Casación Civil, pág. 116:

“...Una sentencia es condicional cuando se somete la decisión, ya en cuanto a las declaraciones del derecho de una u otra parte, ya en cuanto a su ejecutoriedad a alguna modalidad dependiente de un hecho o circunstancia que debe realizarse para dar existencia o perfeccionar el derecho declarado.

Tal y como lo sostienen los prenombrados doctrinarios, los jueces no pueden bajo ningún pretexto someter a una condición la declaración de certeza del mandato contenido en una norma, ni tampoco pueden subordinar las decisiones que dictan para resolver el fondo de la causa a un evento futuro e incierto que requiera de una declaración posterior y que ponga en tela de juicio lo relacionado con la certeza del derecho en cuestión.

Por consiguiente, la Sala concluye que el juez de alzada cometió el vicio de condicionalidad, sometiéndolo a la fecha límite para el cálculo de los intereses a la condición del pago de la suma adeudada por parte del demandado.

Con base en los razonamientos expuestos, resulta suficientemente clara la comisión por la recurrida de los vicios de indeterminación objetiva y condicionalidad del fallo, con la infracción del ordinal 6° del artículo 243 y artículo 244 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide...’. (Negrillas de esta Sala).

De la jurisprudencia antes transcrita, se verifica que **los jueces no pueden bajo ningún pretexto someter a una condición la declaración de certeza del mandato contenido en una norma, ni tampoco pueden subordinar las decisiones que dictan para resolver el fondo de la causa a un evento futuro e incierto que requiera de una declaración posterior y que ponga en tela de juicio lo relacionado con la certeza del derecho en cuestión, pues incurrirían en el denominado vicio de condicionalidad de la sentencia previsto en el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil.**

Así pues, a los fines de constatar lo delatado por el recurrente, es conveniente transcribir la parte de la sentencia recurrida que señala la formalizante donde el juez de la alzada comente el vicio delatado, a tal efecto se destaca:

‘...TERCERO: Se ordena a la parte demandada ciudadana NEYDA DEL VALLE PERDOMO GARCIA (sic) a hacer entrega a la parte actora, ciudadanos: GILBERTO MORAIS BAPTISTA y DAYANA (sic) DAYSSY FERREIRA PINTO, todos y cada uno de los documentos para la protocolización del documento definitivo de compra venta, a los fines de

que se lleva a cabo la venta del inmueble de autos, constituido por un apartamento destinado a vivienda, distinguido con la letra B-4-7, ubicado en el piso 4 del Edificio “B” que forma parte del Conjunto Residencial El Encantado Humboldt, Etapa (sic) I, Sector (sic) 1, en la urbanización El Encantado Humboldt, jurisdicción del Municipio (sic) El Hatillo, estado Miranda...’. (Mayúsculas y cursivas del fallo de la alzada).

En este punto, puede apreciarse de la transcripción de la sentencia recurrida, que **el juzgador de alzada no incurre en el defecto de actividad delatado por la formalizante, pues cuando ordenar a la parte accionada a hacer entrega a los demandantes de “...todos y cada uno de los documentos para la protocolización del documento definitivo de compra venta...”, simplemente se asegura que las partes cumplan las obligaciones recíprocas que se pactaron en el contrato de compra venta, con la finalidad de que pueda hacerse efectiva la venta definitiva del inmueble ordenada en el fallo impugnado**, lo cual además, es el objeto principal de la acción interpuesta por los ciudadanos Gilberto Morais Baptista y Dayanna Dayssy Ferreira Pinto.

De igual forma, se debe señalar, que **este tipo de medidas dictadas por los jueces, tienen como finalidad el aseguramiento de que se materialice la cosa juzgada, pues estos tienen el deber legal y constitucional de garantizar la ejecutabilidad de sus fallos y de concretizar la tutela judicial efectiva al favorecido por el pronunciamiento judicial** (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, sentencia N° 3.350 de fecha 3 de diciembre de 2003, caso: Víctor Rafael Reyes Corredor)”.

Sobre las consideraciones expuestas en la jurisprudencia antes transcrita, es posible colegir que en el *sub iudice*, no existe condicionamiento alguno de la decisión, ya que como se decreta en el dispositivo, la cancelación del pago final por la suma de trescientos mil bolívares (Bs. 300.000,00), deviene de la obligación contractual pacta por las partes en su acuerdo, al igual que los gastos propios de la protocolización, por lo que, la decisión busca asegurar el cumplimiento de los acuerdos recíprocos entre las partes y asegurar la materialización de la cosa juzgada.

En consecuencia, y revisada como ha sido la presente denuncia por parte de esta Máxima Instancia Civil, la cual de manera alguna soporta alguna violación por parte de la recurrida que pudiera generar su nulidad, se estima improcedente la presente delación, y se declara sin lugar el recurso de casación propuesto por la accionada reconviniendo. Así se decide.

## **DENUNCIAS POR INFRACCIÓN DE LEY**

### **I**

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia que la recurrida incurre en la falta de aplicación de los artículos 1.491 y 1.160 del Código Civil, en razón de que nunca se pronunció sobre el alegato de las partes sobre quien tenía la obligación de presentación del documento definitivo de compra venta y efectuar el pago de registro, fundamentando su delación de la siguiente manera:

“(...) quedó evidenciado y se aprecia y valora mediante Inspección Judicial (sic) evacuada en el juicio, sin que se hubiera (sic) oposición de la parte actora pero no mencionada al momento dictar el dispositivo, rompiendo así ambos tribunales (...) el silogismo lógico de la prueba al momento de dictar su dispositivo y no aplicar las normas contenidas en los artículo 1.491 y 1.160 del Código Civil. Igualmente existió silencio absoluto en cuanto que no solo es obligación del comprador efectuar el pago sino también las consecuencias que se derivan del mismo contrato como lo es el hecho de pagar los gastos de escritura (...)”. (Resaltados de la denuncia).

De la simple lectura de la denuncia que antecede, se evidencia que el formalizante agrupa en una sola delación tanto una denuncia por falta de aplicación de normas jurídica de manera genérica, así como, un presunto silencio de pruebas

**Para decidir, la Sala observa:**

De la enrevesada transcripción de la presente denuncia, esta Sala colige que el formalizante no realizó ningún tipo de conexión con de sus susntentos, con el texto de la recurrida, lo que dificulta a esta Máxima Jurisdicción la comprensión de lo que realmente pretende delatar.

En el mismo orden de ideas, se da por reproducido el texto de la recurrida que fuera transcrito en la anterior denuncia, en la cual, quedó evidenciado, que la recurrida si mencionó el alegato con relación a la redacción del documento final de compra venta, así como el alegado pago de impuesto.

En tal sentido, se reitera que la decisión enervada declaró con lugar la demanda por cumplimiento de contrato basando su argumentación en que:

“...incumplieron los accionados reconvinentes con la carga probatoria (...) al no traer a los autos ningún elemento de convicción del que se desprenda que efectivamente los accionantes reconvénidos se encontraban insolventes con el pago total del precio del inmueble y/o la causa extinta de su obligación; lo que constituía para sí carga probatoria para que tuviera lugar la pretendía causal de

resolución contractual alegada en la reconvencción; y decidido como fue en el caso, la solvencia de la parte demandante en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del contrato, así como el incumplimiento de la obligación del vendedor de entregar la documentación necesaria para que el pudiera protocolizar el documento definitivo; lo que hace forzoso concluir que la reconvencción propuesta (...) no pueda prosperar (...).”.

En atención a lo decidido en la recurrida, la cual consideró que los accionantes había demostrado con sus alegatos y carga probatoria el cumplimiento total de su obligación de pago, no siendo así para los accionados reconvinientes, quienes no aportaron los elementos de convicción para que el juzgador considerara que los mismos no había, para la fecha de culminación del contrato, es decir, 28 de diciembre de 2013, entregado el inmueble objeto de la *litis*, en virtud de que éstos para ese momento se encontraban ocupando el inmueble, alegando en su defensa, que esperaban la culminación de las obras de una constructora donde presuntamente había adquirido el inmueble para vivir, y que adicionalmente existió una mala fe de los actores, ya que los mismos conocían su situación y había prometido esperar a que éstos encontraran una nueva vivienda; habiendo interpuesto la demanda de forma maliciosa sin considerar que por ser un hecho notorio resulta muy difícil la oferta arrendaticia, aunado al hecho de que los demandados, son personas de la tercera edad.

Adicional a ello, y en cuanto al contenido de la norma delatada específicamente 1.491 del Código Civil, se colige que de la misma se desprende claramente quien debe **pagar** ciertas obligaciones en los contratos de compra venta, **lo cual no significa, debe de hacer**, siendo necesario además acotar, que **la norma no determina quién tiene la obligación de redactar el documento final de compra venta**, ya que por ser este un acto que nace de la consensualidad de las partes, bien pudiera determinarse en el contrato una u otra, de manera indistinta.

Al respecto, esta Sala en decisión N° 1371 de fecha 24 de noviembre de 2004, expediente 03-758, caso: José Rafael Campos Reyes, y otros contra los ciudadanos Celestina Del Valle Moreno y otro, dejó establecido que:

**“El artículo 1.491 del Código Civil establece que es carga del comprador pagar los gastos de la escritura y los accesorios de la venta, debiendo entenderse entre estos gastos los honorarios del abogado que redactó el contrato de compra venta y la inscripción del documento en el registro.**

Ahora bien, la infracción por falta de aplicación del artículo 1.491 del Código Civil, ataca la procedencia del derecho al pago de los honorarios causados por la redacción de los documentos de venta de los inmuebles de San Juan Bautista del estado Nueva Esparta, que declaró a favor de los accionantes la decisión del tribunal de la causa y que confirmó en este particular la recurrida, pues dicha denuncia pretende revisar un pronunciamiento que quedó firme para los demandados al no atacarlo en su oportunidad, es decir, mediante el recurso de apelación contra la sentencia dictada por el a-quo...”. (Resaltado de la Sala).

Se precisa de la jurisprudencia de esta Sala, que ciertamente para el comprador, de acuerdo con la norma dispuesta en el artículo 1.491 del Código Civil, le corresponde el pago de los gastos de escritura y los accesorios a la venta, sin poder deducirse del referido artículo, que con ello quede obligado a la redacción del contrato final de compra venta, sino a los gastos por honorarios profesionales de los abogados que se contraten para tal fin.

En tal sentido, el alegato de la elaboración del documento definitivo, así como el pago del impuesto tanta veces señalado, no puede ser sustentado a través de la norma delatada de acuerdo con las consideraciones arriba expresadas, siendo que además, el referido alegato no constituyen elementos determinantes que pudieran cambiar las motivaciones por las cuales el juzgador decidió declarar con lugar el cumplimiento de contrato demandado, razón por la cual, resulta inútil un pronunciamiento por parte de esta Sala sobre lo delatado por el formalizante. Así se decide.

## II

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la violación por parte de la recurrida del ordinal 3° del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil, por error de interpretación acerca del contenido y alcance de sus disposiciones.

El recurrente fundamentó su delación de la siguiente manera:

“(…) el Juez (sic) de la alzada desecha la intervención de la ciudadana DORIS MILAGROS BARAZARTE SANDOVAL, (...) por estar supuestamente fundada en documento privado reconocido posteriormente a la medida de prohibición de enajenar y gravar decretada por el Juzgado de primera Instancia (sic), lo cual es totalmente falso ya que en escrito presentado en el Juzgado de Primera Instancia se señala ‘Consigno en este acto copia certificada expedida por el Juzgado Tercero de Primera Instancia (sic) (...) contenido de copias de arrendamiento privado, Opción de Compra Venta (sic) Privada (sic), Opción de Compra Venta autenticada (sic) (...), en fecha 20 de Junio de 2.014, (...), documento privado y sentencia que declara válidamente reconocidos dichos documentos privados, todos ellos sobre el inmueble de marras del presente



proceso judicial. Dicha documentación demuestra de manera fehaciente mi interés en la presente causa a fin de ayudar a la parte demandada como tercer interesado (...)'.

La participación de mi representada MILAGROS BARAZARTE en su calidad de tercero coadyuvante deviene tanto del contrato de opción de compra privado como del documento de opción a compra venta notariado suscrito por los demandados cuando el actor requería judicialmente la devolución del dinero, ella paga, los vendedores cumplen con el actor, se libera el inmueble y se perfecciona la venta. Ante el cambio del actor de no querer o aceptar el dinero, la elaboración de la supuesta reforma, ella asegura sus derechos por vía judicial y a los fines de ayudar a los demandados en la causa, se incorpora al proceso por la vía que le está permitida y la cual no le exige tener un derecho protocolizado sino por el contrario 'un interés jurídico actual', el cual era que se le paga a los actores y se les perfeccionara (...) la venta a su persona pactada anteriormente a la reforma de la actor y cuyo pago inicial también se efectuó con antelación por lo cual mal puede el Juzgador (sic) de alzada efectuar dicha afirmación de estar fundado su interés en el documento reconocido con posterioridad y peor aún declara la falta de cualidad del tercero coadyuvante en su decisión fundándola en la supuesta nulidad prevista en el artículo 600 del Código de Procedimiento Civil. No está siendo objeto de litigio los términos de la venta privada que se le efectuara por los demandados a la ciudadana MILAGROS BARAZARTE ni ella lo está oponiendo al actor ya que de ser así hubiera alegado tener igual o mejor derecho como lo prevé el ordinal 1° del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil (...)"

De la simple lectura de la denuncia que antecede, se evidencia que el formalizante, delata la falsa de interpretación por parte del ad quem, del ordinal 3° del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto dicha norma no exige evidenciar el interés jurídico actual, lo cual no fue observado por el juez superior, al momento de desechar la intervención de la tercera coadyuvante, declarando además, la falta de cualidad del de ésta, fundando su decisión en el artículo 600 de la Ley Adjetiva Civil.

**Para decidir, la Sala observa:**

Al respecto de los argumentos ofrecidos por el formalizante para plantear su denuncia de infracción de ley, esta Sala observa que la norma denunciada corresponde al artículo 370 ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, atinente al interés jurídico actual para actuar para sostener las razones de alguna de las partes y pretender ayudar a vencer en el proceso.

En este sentido, la Sala considera imprescindible distinguir en primer orden entre normas procesales, de aquellas que son sustantivas o instrumentales para el proceso, todo ello con el objeto de evidenciar si tal denuncia puede ser controlada en casación a la luz de una denuncia de fondo.

Así, la jurisprudencia se ha pronunciado acerca de la importancia de indagar la naturaleza de tales normas, a los fines de su correcta evaluación y aplicación. Ciertamente, esta Sala, a propósito de un caso de subversión del trámite procesal con menoscabo del derecho de defensa, específicamente contenido en sentencia de fecha 23 de mayo de 2008, caso: María Teresa Nogales Amor y otras contra Corporación Venezolana de Transporte y Servicios de Comunicaciones, Taxco C.A., se estableció lo siguiente:

“...esta Sala de Casación Civil estima que en esta oportunidad, resulta imprescindible analizar los conceptos de normas procesales strictu sensu y normas instrumentales o materiales...

Al respecto, es necesario partir de la definición dada por Kelsen a la norma jurídica pura y simple, así, éste la define como aquella que tiene precepto y sanción, mientras que la norma procesal no tiene sanción. Asimismo, cabe señalar que la doctrina es muy rica en esta materia, de manera que para tratar de explicar la naturaleza jurídica de la norma procesal y de la norma material, se cita comúnmente a Piero Calamandrei, el cual, haciendo un trabajo de ubicación de las normas en el proceso, llega a diferenciar las normas materiales de las procesales, en ocasiones llamadas éstas últimas instrumentales, señalando que **las normas procesales están dentro del proceso**, y que las normas materiales, por supuesto, fuera de éste.

No obstante, tal distinción no es tan simple, pues la norma procesal propiamente dicha posee unas características distintivas de aquellas normas que también, si bien juegan un papel importante en el proceso, son fundamentalmente instrumentales respecto de aquél, **entiéndase -normas instrumentales- las normas de las cuales se sirve el sentenciador para cumplir un fin**. Sobre el particular, necesariamente se debe citar a Francesco Carnelutti, autor éste que instrumentaliza ciertas normas procesales, al considerar que dichas normas pueden referirse en algunos casos a los instrumentos de que dispone el juez, y en otros, a los requisitos de los actos dentro del proceso.

Aún más, en este caso es relevante la distinción, toda vez que existen ciertas normas contenidas en los códigos y leyes procesales que son realmente instrumentales por cuanto contienen un juicio de valor y solucionan una situación problemática, representando así una guía para el juez en el proceso.

En efecto, **este carácter instrumental que le asigna Carnelutti es muy importante para comprender la finalidad y relevancia de la norma, por cuanto las mismas van encaminadas a resolver el conflicto, como un conjunto de operaciones dentro del proceso, de allí su carácter instrumental**; la norma entendida de esa manera operacional, señala el camino, los pasos que se deben seguir en el proceso para dar solución al acto o hecho jurídico, por lo tanto estas normas tienen un carácter restringido en el proceso.

Ahora bien, **la norma procesal propiamente dicha en criterio de Couture, es meramente descriptiva, señala los pasos, los procedimientos que se deben atender para resolver un conflicto; por el contrario, la norma instrumental contiene un juicio, comprende mandatos, estatus, a veces también describe conductas, mientras que la norma procesal especifica el desarrollo del proceso, su origen y evolución.**

(...Omissis...)

Por tanto, **para determinar la naturaleza de una norma corresponderá indagar la finalidad de los actos respectivos en el proceso.** En efecto, los elementos jurídicos de tales normas son los que orientan en su aplicación y es a partir de allí que se podrá determinar el carácter esencial e inexcusable de una formalidad, cuya inobservancia produciría la nulidad del acto y con éste los actos siguientes en la cadena...”. (Negritas de la Sala).

Del criterio jurisprudencial parcialmente transcrito, se observa que a partir de los elementos definitorios de la norma respectiva, puede determinarse la naturaleza de la misma, por tanto si está dispuesta para regular el desenvolvimiento normal del proceso, elementos esenciales de los actos, etapas, oportunidades, lapsos, recursos o requisitos subjetivos de las partes, se estará en presencia de una norma procesal; mientras que si la norma contiene un juicio, va encaminada a resolver el conflicto o dilucidar el derecho pretendido, será una norma de carácter instrumental.

Lo anterior resulta importante en este caso a los fines de la correcta formulación de la denuncia respectiva. Pues, la Sala se ha pronunciado acerca de la “precisión unívoca” de las denuncias que se formulen y el soporte adecuado de cada una de ellas. Así, mediante sentencia de fecha 19 de febrero de 2009, caso: Giuseppe Petralia Assenzio contra Amarylis Hernández de D’onghia, se estableció “...*varias disposiciones regulan la conducta de los encargados de administrar justicia, así como de quienes ocurren a los tribunales en demanda de ella. No hay fórmulas imperativas, pero sí se requiere... precisión en lo que se pide o se impugna, y en los fundamentos que apoyan las peticiones. A esta disciplina está sujeto con especial rigor el recurso de casación, tanto por su naturaleza como por su objeto y consecuencias, pues con él, se persigue anular una decisión...*”.

Efectivamente, piénsese en los efectos radicales y anulatorios atribuidos al recurso de casación, esto sin duda pone de manifiesto la importancia de este medio de impugnación, que sólo procedería por los motivos previstos en los ordinales 1° y 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil planteados debidamente.

Ahora bien, cabe explicar los supuestos contenidos en cada uno de los ordinales del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto al ordinal 1° del *supra* artículo 313, contiene los errores que puede cometer el juez, bien en el proceso propiamente dicho o

en la sentencia objetivamente considerada; así, los primeros se refieren esencialmente a los quebrantamientos de formas sustanciales con menoscabo del derecho a la defensa, y los segundos, a los cometidos en la elaboración de la sentencia, al desatender los requisitos mínimos de ésta, previstos en los artículos 243 y 244 del Código de Procedimiento Civil.

A propósito del supuesto quebrantamiento de formas procesales, cabe aclarar que la infracción en sí misma no da lugar a la nulidad del acto írrito, pues sólo procedería si se verifica una violación del derecho de defensa de la parte y siempre que el acto no haya alcanzado el fin para el cual estaba destinado, en los términos del artículo 206 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, cabe destacar que éste prevé los errores de juzgamiento, de fondo o que resuelven el mérito de la causa, errores éstos en que puede incurrir el juez al dictar su decisión, los cuales son: a) error de derecho propiamente dicho, que se verifica en la interpretación y aplicación de las normas sustantivas para resolver el asunto debatido, es decir, error de interpretación acerca del contenido y alcance de una disposición expresa de ley, falsa aplicación de una norma jurídica, falta de aplicación de ésta o violación de una máxima de experiencia; b) el error de derecho al juzgar los hechos, que comprende la infracción de las normas que regulan: b.1) el establecimiento de los hechos, b.2) la apreciación de los hechos, b.3) el establecimiento de las pruebas, y b.4) la apreciación de las pruebas; y, finalmente c) los errores de hecho o de percepción en el juzgamiento de los hechos, que conducen por vía de consecuencia a un error de derecho, que son los tres casos de suposición falsa previstos en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil. (Sentencia de fecha 9 de marzo de 2009, caso: Virgilio Matos Santini contra Constructora Virisma C.A. y otras).

Como puede advertirse de lo anterior, el ordinal 2° del citado artículo 313, contiene los errores de juzgamiento o de fondo que puede cometer el juez al resolver el mérito de la causa, pronunciamiento este susceptible de adquirir fuerza de cosa juzgada sobre la pretensión.

En estos casos, resulta nula de manera *a priori*, la posibilidad de que pueda ser conocida una denuncia en esencia de forma con argumentación propia de un error de

juzgamiento o de infracción de ley. Pues en este caso la Sala deberá advertir la mezcla indebida de denuncias, en violación de los artículos 313 y 317 *eiusdem*.

Por consiguiente, si la delación implica que se revise el *iter procedimental*, para constatar el modo, lugar y tiempo en que deben realizarse los actos procesales, o algún aspecto relacionado con las condiciones o presupuestos para la realización un acto procesal, a los fines de revisar si hubo un quebrantamiento de los mismos o ruptura del principio de legalidad que pudiera causar indefensión a la parte, dicha denuncia deberá subsumirse en el supuesto del artículo 313 ordinal 1° del Código de Procedimiento Civil, y de ninguna manera al amparo de una delación por infracción de ley, pues la revisión del *iter* procedimental no implica solución del fondo o mérito de la causa, ni un pronunciamiento que pueda adquirir fuerza de cosa juzgada sobre la pretensión material reclamada.

La Sala observa en el presente caso, que el formalizante plantea el error de interpretación del artículo 370 ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, atinentes al interés jurídico actual en sostener las razones de alguna de las partes y pretender ayudarla en el proceso, considerando que el juez superior incurrió en error al interpretar que la tercera coadyuvante fundamentó su interés en un documento reconocido con posterioridad a la medida de prohibición de enajenar y gravar, argumentando a su vez el recurrente, que mal pudo declarar la recurrida la falta de interés de la ciudadana Milagros Barazarte, fundado su decisión en la nulidad prevista en el artículo 600 del Código de Procedimiento Civil.

Como puede observarse, la norma denunciada como infringida, es decir 370 ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, **es una norma de estricto orden procesal, relacionada con el presupuesto necesario para tener interés jurídico actual en sostener las razones de alguna de las partes y pretender ayudarla a vencer en el proceso**, cuyo análisis está referido a la admisibilidad de su tercería en la causa, y en modo alguno a la relación jurídico material discutida por las partes, de modo tal que no se trata de un pronunciamiento que pueda adquirir fuerza de cosa juzgada sobre la pretensión, lo cual determina que de ninguna manera pueden ser conocidas como un asunto de infracción de ley.

Finalmente, la Sala deja asentado que aún en el supuesto de que salvara las referidas deficiencias técnicas de las denuncias aquí formuladas, la misma no prosperaría, pues la

infracción denunciada debe justificar los efectos anulatorios pretendidos, y esta Sala pudo evidenciar que en la decisión proferida por el *ad quem*, se dejó claramente expuesto que el instrumento en el que pretendía fundamentar su interés la tercera coadyuvante resultaba nulo, ya que había sido decretada la medida de prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble objeto de litigio, y por tanto su instrumento privado no tenía validez de conformidad con lo previsto en el artículo 600 de la Ley Adjetiva Civil, con lo que era imposible establecer su interés en el juicio de conformidad con el ordinal 3° del artículo 310 *eiusdem*.

En virtud de lo anterior, la Sala declara improcedente la presente denuncia por error de interpretación del artículo 370, ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil por falta de técnica. Así se establece.

*thema decidendum*, conforme con los alegatos y probanzas contenidas en el expediente, razón por la cual esta Sala declara improcedente la presente denuncia. Así se decide.

### **III**

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la violación por parte de la recurrida, al no aplicar los artículo 5 al 10 del Decreto N° 8.190 con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, fundamentando su delación de la siguiente manera:

“(…) el único aparte del artículo 10 del mismo Decreto-Ley, prohíbe expresamente el uso de la vía judicial sin haber cumplido con anterioridad con el procedimiento previsto en dicha Ley (sic) (artículos 6 al 9), esto por tratarse de un inmueble que se le está dando uso como vivienda familiar. Procedimiento éste de orden público y denunciado en el escrito de informes ante el Juez de Alzada y omitió todo pronunciamiento al respecto al cual facultado según la doctrina vinculante (...) La presente acción fue admitida violando el procedimiento administrativo ante el Ministerio Correspondiente (sic) de vivienda y hábitat (sic) (...)”. (Énfasis de la denuncia).

Acusa el formalizante que el juzgador superior violentó la recurrida, al no haber aplicado las normas contenidas en los artículos 5 al 10 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria, ya que a su decir, estaba obligado antes de tomar decisión en el presente asunto, a remitir a las partes al

procedimiento administrativo contemplado en la referida ley, el cual se realiza en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI).

**Para decidir, la Sala observa:**

Respecto a los argumentos expuestos por el formalizante, la jurisprudencia de este Alto Tribunal ha establecido de manera clara con relación a los efectos de la declaratoria con lugar de las demandas por cumplimiento de contrato de opción de compra venta, en criterio fijado a través de la Sala Constitucional en sentencia N° 64, de fecha 2 de marzo de 2016, expediente 15-0650, caso: Argemar Bartolo Vargas Soto, lo siguiente:

“...Ahora bien, esta Sala considera oportuno destacar que el a quo constitucional declaró con lugar el amparo ejercido al estimar que el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Cojedes, incurrió en error cuando inadvertidamente procedió a la admisión de la demanda de cumplimiento de contrato de opción de compra-venta, sin haber constatado el agotamiento previo del procedimiento administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.

No obstante lo anterior, a partir de una lectura comparada del dispositivo del fallo definitivo dictado por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Cojedes, el 25 de noviembre de 2014, que sucintamente decidió ‘procedente el instituto de CONFESIÓN FICTA (...) en consecuencia la presente demanda de CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DEBE PROSPERAR’ y, de lo ordenado por el referido Juzgado, el 22 de enero de 2015, al Juez Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Falcón de la misma Circunscripción Judicial, esta Sala observa que las verdaderas violaciones de orden público que inciden perniciosamente en la garantía al debido proceso, lo constituye el contenido del decreto de ejecución que no coincide con lo efectivamente decidido en la fase de sentencia, concretamente, cuando se ordenó ‘hacer la entrega Real, Material y efectiva a la actora’ de la casa destinada a la vivienda principal objeto del contrato de opción compra-venta, contrariando de esta forma la correspondencia que debe existir entre los términos de lo debatido y decidido con lo que debe ejecutar el órgano jurisdiccional (vid. Sentencia de esta Sala N° 2.326 del 2 de octubre de 2002, caso: “Distribuidora Médica París”).

(...Omissis...)

Partiendo de las anteriores precisiones, debe esta Sala advertir que en el caso de autos no podía el a quo constitucional establecer como un requisito ineludible antes de acudir a la vía jurisdiccional, el trámite previo de los procedimientos ante el Ministerio con competencia en materia de hábitat y vivienda, en tanto, la correspondencia entre lo decidido por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Cojedes, el 25 de noviembre de 2014, y lo que armoniosamente debió ejecutarse por parte del órgano jurisdiccional -Cfr. Artículo 531 del Código de Procedimiento Civil-, **no**

**puede considerarse como aquellas acciones de las cuales pueda derivar una decisión cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal, en perjuicio de alguno de los sujetos protegidos por el referido Decreto con Rango y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, en tanto, el ordenamiento jurídico solo atribuye al juez el poder de condenar a la prestación del consentimiento a la parte que haya omitido la declaración prometida, con la consecuencia de que en caso que la parte perdidosa no cumpla voluntariamente la decisión, la declaración se tiene como emitida, siendo la ejecución forzosa en las promesas de compraventa una obligación de hacer, la cual consiste en otorgar y firmar el contrato definitivo acordado en el contrato preliminar** (vid. Sentencia de esta Sala n° 878 del 20 de julio de 2015, caso: “Sociedad Mercantil Panadería la Cesta de los Panes, C.A.”); **por lo que, de la presente acción, no podía derivar el desalojo o la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble...**. (Negritas y subrayado de la Sala).

De lo anterior se observa que en los juicios por cumplimiento del contrato de opción de compra venta, el ordenamiento jurídico venezolano, **sólo atribuye al juez el poder de condenar a la prestación del consentimiento a la parte que haya omitido la declaración prometida, trayendo como consecuencia a la parte perdidosa la cual no cumpla voluntariamente con su obligación, el otorgar y firmar el contrato definitivo acordado en el contrato preliminar**, siendo que la ejecución forzosa en las promesas de compra venta involucran una obligación de hacer, y **en ningún caso, de la decisión que conlleva esta demanda, derivaría el desalojo o la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble**.

Asimismo, en relación con el trámite del procedimiento administrativo regulado por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria, específicamente en aquellos casos en los que se pretenda el cumplimiento de un contrato de opción de compra venta, esta Sala, mediante sentencia N° 397, dictada en fecha 22 de junio de 2016, caso: Dorky Teresa Abreu contra Marbella Esperanza Hernández Sánchez y otro, expediente N° 2015-506, estableció que:

“...De manera que considerando el hecho de que el objeto de la pretensión está dirigido a dar cumplimiento a la venta que había sido pactada previamente como actos preparatorios a una venta, mal podría aplicarse el artículo 5 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Vivienda, para que la accionante agote el procedimiento administrativo previo ante el Ministerio del Poder Popular en materia de Vivienda y Hábitat, pues **en principio debe verificarse si procede o no la venta definitiva, ya que de ser declarada sin lugar la pretensión resultaría inoficioso el desalojo de la vivienda por estar ocupada por su propietario legítimo hoy vendedor del inmueble objeto de juicio**.



Aunado a lo antes expuesto, tomando en cuenta que en el presente caso ya se tramitó la doble instancia y que con esta decisión del juzgado superior, se ordena la protocolización del documento de venta definitivo, por vía de consecuencia, en este caso nace el derecho de propiedad del comprador (hoy demandante) y con ello el derecho a ocupar el bien inmueble, por tanto, luego de cumplidos estos actos si el vendedor no desocupa es que nace el derecho del nuevo propietario a pedir la desocupación del inmueble y no antes...". (Resaltados de la Sala).

De los criterios jurisprudenciales anteriormente transcritos se desprende que: 1) previo a las demandas judiciales que pudieran derivar en una decisión cuya práctica material comporte la pérdida de posesión o tenencia legítima de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, deberá agotarse el procedimiento administrativo regulado en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas; 2) dicha norma resulta aplicable a los juicios derivados de las relaciones arrendaticias y a los juicios de otra naturaleza en los cuales puedan resultar afectados los derechos constitucionales y legales de quienes ocupan o habitan un determinado inmueble destinado a vivienda principal, y 3) **que en los juicios de opción de compra venta mal podría exigirse el trámite previo del procedimiento administrativo ante el Ministerio del Poder Popular en materia de Vivienda y Hábitat, pues con este tipo de pretensiones lo que se busca es la venta definitiva, es decir, una obligación de hacer, lo cual *per se*, no comporta la desocupación del inmueble.**

En atención a los precedentes antes expuestos, la Sala considera que la recurrida no se encuentra inficionada de la falta de aplicación de los artículos 5 al 10 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, pues la presente acción se propuso por cumplimiento de contrato de opción de compra venta, **lo que implica la pretensión de cumplimiento de una obligación de hacer como es el otorgar y protocolizar el documento de venta definitivo**, como en efecto fue determinado por la recurrida, sin que dicha obligación comporte la transmisión, desposesión o pérdida del inmueble, naciendo el derecho para el comprador con la declaratoria con lugar de su demanda, de acudir al órgano administrativo a los fines de iniciar el procedimiento tendente a verificar la entrega material del bien.

En consecuencia y de acuerdo a los razonamientos precedentemente expuestos esta Sala de Casación Civil, declara improcedente la denuncia de infracción de los artículos 5 al 10 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, por falta de aplicación. Así se decide.

#### IV

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia se denuncia la violación por la recurrida del artículo 1.354 del Código Civil, por error de interpretación acerca del contenido y alcance de sus disposiciones, argumentando el recurrente su delación de la siguiente manera:

“(…) dicha norma se aprecia o valora como cumplida **"la totalidad de las obligaciones contractuales"** (...) (sic) del actor con la emisión de los último pago (sic), lo debían efectuar los actores por ante la Oficina de Registro Subalterno correspondiente, hecho que nunca ocurrió y no fue probado por el actor como lo señala el Juez (sic) de alzada al declarar que cumplió con la carga probatoria prevista en el artículo 1.354 del Código Civil. La prenombrada norma se encuentra vinculada al artículo 1.160 del Código Civil el cual establece:

ARTÍCULO 1.160 DEL CÓDIGO CIVIL: "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" (subrayado nuestro) (sic).

Al no presentar el documento de venta definitivo por ante la Oficina de Registro Inmobiliario, no efectuar la cancelación de los gastos de protocolización y no efectuar el pago final a los demandados por la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.30.000,00) (sic) los actores incumplieron el contrato cuyo cumplimiento declaró erróneamente el tribunal de alzada a llenar los extremos del artículo 1.354 del Código Civil, cercenando el alcance real de dicha norma, ya que no solo se obligaron a la literalidad del contrato, sino también a todas las consecuencias que se derivan del contrato ya sean reguladas por otras normas (pago de arancel de registro, impuesto a la transacción inmobiliaria, etc), lo cual fue objeto de defensa de los demandados y no pronunciado por el Juez en la sentencia recurrida, limitándose a señalar que mis representados no cumplieron con su obligación de probar a tenor de lo previsto en el artículo 1.354 del Código Civil y lo cual es totalmente falso ya que de conformidad con la comunidad de prueba y con la Inspección Judicial valorada como válida por el mismo Juzgador de la recurrida, se evidenció tal incumplimiento de los actores y ante la falta de respuesta de la prueba de informes por parte de la Oficina de Registro promovida por los demandados y la materialización de la Inspección Judicial del tribunal de Instancia, promovida por el tercero coadyuvante, los demandados reconvinentes renunciaron a dicha prueba de informes en aras de la economía procesal y evitar se le imputara un retardo injustificado de la prueba de informes. Llama la atención a esta defensa que el mismo juez de alzada se contradice por cuanto señala que los actores cumplieron todas sus obligaciones contractuales pero sentencia que se le debe protocolizar el documento de compra-venta

previo pago final de los actores a los demandados de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00) y previo pago de los gastos de protocolización, es decir, el alegato de defensa de mis representados de que los actores no cumplieron sus obligaciones de presentar documento y efectuar el pago de los gastos de registro es declarado sin lugar pero si obliga el Juzgador al momento de dictar su definitiva a que los actores cumplan con el pago previo de los gastos de registro”. (Resaltados de la denuncia).

Alude el recurrente que el juzgador de alzada viola el precepto legal establecido en el artículo 1.354 del Código Civil, por error de interpretación, por cuanto, a su decir, la recurrida dispone como cumplidas todas las obligaciones contractuales por parte del actor, lo cual no considera que sea haya perfeccionado ya que los demandantes no han efectuado el pago final por la cantidad de trescientos mil bolívares (Bs. 300.000,00), así como de todos los gastos derivados de la protocolización del inmueble, deducción que deviene de la prueba de informes e inspección judicial donde se evidencia el referido incumplimiento de los demandantes, considerando a su vez, que el juez de alzada se contradice en su dispositiva, al determinar que el otorgamiento se efectuará, una vez que el actor cancele el monto final adeudado más los gastos de protocolización requeridos para materializar el otorgamiento del documento definitivo de compra venta.

**Para decidir, la Sala observa:**

Respecto al vicio denunciado, la Sala en innumerables fallos ha señalado que la errónea interpretación de norma jurídica se configura cuando el sentenciador aun reconociendo la existencia y la validez de una norma apropiada al caso, eligiéndola acertadamente, equivoca la interpretación en su alcance general y abstracto; es decir, cuando no le da el verdadero sentido, haciendo derivar de ella consecuencias, que no concuerdan con su contenido.(Vid. Sentencia N° 799 de fecha 16 de diciembre de 2009, caso: Williams López Carrión contra Avior Airlines, C.A., entre otras).

Ahora bien, el delatado artículo 1.354 del Código Civil, establece:

“...Quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertado de ella debe por su parte probar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación...”.

Las citadas normas regulan la distribución de la carga de la prueba al establecer que todo aquél que afirma un hecho tiene que probarlo para que su alegato no se considere infundado.

En tal sentido, corresponde a la parte que afirma el hecho, esto es, aquella que tiene interés en obtener la consecuencia jurídica que asigna la norma a ese hecho, demostrar al juez la realización concreta del mismo y provocar en él la convicción de la verdad del hecho y, corresponde a la parte que tiene interés en enervar tal pretensión, demostrar los hechos extintivos o modificativos de la misma, determinándose así el *thema probandum* y los respectivos sujetos gravados con la carga de probar los hechos en virtud de la correlación que debe existir entre la carga de la alegación y la carga de la prueba.

En ese mismo orden de ideas, es necesario recalcar que cuando el demandado contradice pura y simplemente las pretensiones del actor, como en el presente caso donde la demandada negó que la actora hubiera cumplido totalmente con su obligación en cuanto al pago final y al pago de los gastos atribuidos a la protocolización del documento, a diferencia de cuando adopta una posición distinta *-reus in exceptione fit actor-*, mediante la cual, verbigracia, reconoce el hecho con limitaciones porque opone al derecho una excepción fundada en un hecho extintivo, impeditivo o modificatio, correspondiendo en consecuencia al demandado probar tales hechos. (Vid. Sent. N° 787 de fecha 24 de octubre de 2007, Exp. 2005-000078 caso: Distribuidora Greco, C.A., contra Sergio Juan Fulbio Corrente).

Ahora bien, lo antes expuesto determina que el demandado reconviniere tenga que probar, como acertadamente lo estableció el juez de alzada, el supuesto incumplimiento por parte de los accionantes, ya que la actora llevó a la convicción del juzgador el hecho de poseer el dinero restante para la cancelación del último pago en la fecha de protocolización del documento de compra venta, de acuerdo con lo pactado por los contratantes, resultando en consecuencia ilógico pretender, que demuestre un hecho que quedó comprobado y establecido en actas.

En tal sentido, la aplicación de la precitada norma, determinaba la responsabilidad del demandante, en probar el supuesto incumplimiento tantas veces alegado por los accionantes, por lo cual, no encuentra la Sala, que el juez de alzada haya invertido la carga de la prueba en

este caso, sino que ajustó su decisión a lo que conforme a su doctrina se denomina carga subjetiva de la prueba, conforme a los antiguos adagios latinos, *Onus probandi incumbit ei qui asserit* (La carga de la prueba incumbe al que afirma) y *Reus in exceptione fit actor*, que se refiere a una actitud específica del demandado.

En consideración a todo lo antes expuesto, se hace improcedente esta delación, por errónea interpretación del artículo 1.354 del Código Civil. Así se decide.

## **CASACIÓN SOBRE LOS HECHOS**

### **ÚNICA**

De conformidad con lo establecido en el ordinal 2o del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, concatenado con el 320 eiusdem, se plantea que el fallo recurrido es consecuencia de una "suposición falsa positiva" por parte del juez, que atribuyó a instrumentos o actas del expediente menciones que no contienen, lo que constituiría también desviación ideológica o desnaturalización de las actas procesales, con violación del artículo 12 del Código Civil, exponiendo los argumentos de la presente delación, en los siguientes términos:

“La recurrida aprecia con carácter determinante en sus conclusiones, el pago de sus obligaciones contractuales mediante cheques y el pago del impuesto a la transacción inmobiliaria siendo el caso que el último pago contractual por la suma de TRESCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.300.000,00) no fue efectuado por los actores a los demandados y así lo ordena hacer la misma sentencia recurrida y la obligación del actor de efectuar el pago del impuesto a la transacción inmobiliaria por concepto de venta lo da como realizado mediante la valoración de la copia de Recibos de Impuesto a la Transacción (sic) inmobiliaria de fecha 12 de Junio del 2.013 por la cantidad de CUANTROCIENTOS VEINTIOCHO BOLÍVARES (BS.428,00). En cuanto a dicho elemento probatorio, me permito señalar los siguientes puntos que pido sean tomados en consideración al momento de su valoración como elemento probatorio al momento de dictar la definitiva, que **dicho recibo de pago de impuesto a la transacción inmobiliaria es cancelado por la suscripción de Opción a Compra y no como pago a la compra venta definitiva a suscribir por ante la Oficina de Registro Inmobiliario, hechos, conceptos y recaudos distintos para la suscripción de la venta definitiva** y cuyo pago es obligación del comprador a tenor de lo previsto en la Ordenanza sobre la Recaudación y Control del Impuesto sobre Transacciones Inmobiliarias publicada en la Gaceta Municipal de Valencia de fecha 06 de Agosto del 2007 y la cual acompaño al presente escrito marcada "A". Dicha afirmación de pago por concepto de suscripción de opción de compra y no por venta definitiva, la fundamentamos se evidencia de los siguientes elementos. Primero: Que dicho recibo es de fecha anterior (de fecha 12 de Junio del 2.013) (sic) al documento de Opción a compra objeto de la presente acción judicial, el cual es de fecha

27 de Junio del 2.013 (sic); Segundo: El valor de la transacción cancelada y evidenciada (anexo "F") es por la cantidad de SEISCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs.600.000,00) si dicho elemento probatorio es para evidenciar que el pago del impuesto a la transacción inmobiliaria del documento definitivo de compra venta, se debió suscribir por el monto de la venta, el cual, a tenor del contrato de marras, es por la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 1.200.000,00) de conformidad con el artículo 8vo de la Ordenanza de Impuesto a la Transacción Inmobiliaria, por lo cual no prueba dichos anexos "E" y "F" el cumplimiento de dicha obligación por parte de la parte actora reconvenida tal como fue alegado por ella y declarado erróneamente por la Juzgadora (sic) de primera instancia en su sentencia al folio 261 vto en la valoración del anexo marcado "E" donde señala que dicho pago es por "...concepto de compra del inmueble..." sin señalar que lo lleva a esa convicción y omitiendo pronunciarse sobre el alegato efectuado en la contestación y reconvenición, escrito de informes y observaciones a los informes del actor, error no subsanado por la recurrida al momento de dictar su decisión a pesar de haber sido denunciado dicho vicio en los informes presentados. La valoración del Juzgador (sic) de la recurrida fue totalmente errónea, dándole un valor totalmente distinto ya que si es cierto el pago pero por montos y conceptos distintos, es decir, por pago para la suscripción de la Opción a Compra (Bs. 600.000,00 (sic) monto de lo recibido conforme al ordinal 2do del artículo 8vo de la Ordenanza sobre la Recaudación y Control del Impuesto sobre transacciones Inmobiliarias. Por el contrario estaríamos en presencia de un intento de engaño o fraude al proceso con dicho elemento probatorio y una errada valoración del mismo, amén de una violación al Código de Ética del Abogado y en caso de considerarlo así este Juzgador (sic) pido se oficie al Tribunal Disciplinario del Colegio de Abogados y se remita copia de dichas actuaciones (contestación a la reconvenición, pruebas y recibo) a dicha Institución Gremial. Solicitamos como elemento probatorio de la buena fé (sic) de la colega o de la parte actora reconvenida, la exhibición de la planilla original de pago del impuesto a la transacción inmobiliaria acompañada del documento sobre el cual se efectuó el cálculo, ósea, la compra venta definitiva según sus dichos y cuya factura de pago trajo a las actas procesales en copia simple como anexo "F" del escrito de pruebas, ya que a tenor de la normativa municipal que regula dicho impuesto de compra venta a suscribir por ante la Oficina de Registro Inmobiliario, el pago del impuesto a la transacción inmobiliaria lo debe efectuar el comprador y debe ser presentado con el correspondiente documento definitivo de compra venta por ante la Oficina de Registro Inmobiliario, lo cual nunca ocurrió, nunca se presentó por ante la Oficina de Registro Inmobiliario por la parte actora reconvenida el documento definitivo de compra venta, nunca canceló los aranceles de registro y mucho menos el Impuesto a la Transacción Inmobiliaria por concepto de venta, que son obligación del comprador, a tal como se evidenció de la prueba de Inspección Judicial". (Resaltado de la denuncia).

Expresa el formalizante en su denuncia, la supuesta comisión por parte de la recurrida del vicio de **falso supuesto**, ya que atribuyó a instrumentos o actas del expediente menciones que no contiene, lo cual, a su decir, contribuye a una **desviación ideológica de las actas procesales**.

Aduce que el último pago contractual por la cantidad de trescientos mil bolívares (Bs. 300.000,00) no fue pagado por la actora a los demandados, así como la obligación de efectuar el pago de impuestos por las transacciones inmobiliarias por concepto de venta, que dicho recibo es cancelado por la suscripción de la opción compra venta y no como pago a la venta definitiva, y que este es un pago obligación del comprador.

De igual forma manifiesta, que el pago de impuesto a la venta definitiva, debió suscribirse por el monto de la venta, incurriendo la recurrida en un error al darle un valor distinto al señalado pago, solicitando en esta sede casacional la exhibición de un documento probatorio por parte de la actora como lo es, la planilla de pago por el concepto aludido, a los fines de demostrar que la actora nunca canceló los conceptos de aranceles registrales, e impuestos a las transacciones inmobiliarias.

**Para decir, la Sala observa:**

La jurisprudencia por demás pacífica y reiterada de esta Sala de Casación Civil, establece que el formalizante para delatar el falso supuesto, debe inexorablemente indicar en su denuncia el hecho positivo y concreto que el juzgador haya dado por cierto valiéndose de una falsa suposición; asimismo debe hacer señalamiento específico del caso de falso supuesto a que se refiere la denuncia, puesto que el encabezamiento del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil prevé en ese respecto tres (3) situaciones distintas; el señalamiento del acta o instrumento cuya lectura patentice la falsa suposición; la indicación y denuncia del texto o los textos aplicados falsamente, porque el juez da por cierto un hecho valiéndose de una suposición falsa; y la exposición de las razones que demuestren que la infracción cometida fue determinante de lo dispositivo de la sentencia. (Vid. Sent. N° 410 del 30 de junio de 2016, caso: Corporation L' Hotels, C.A. contra Banesco Banco Universal, C.A. Exp. 2015-00138).

Siendo ello así, se hace patente de la redacción de la denuncia bajo examen, que el recurrente no explanó los argumentos elementales para delatar el vicio de suposición falsa, sin indicar la infracción de la norma que considera falsamente aplicada, menos aún podía

precisar cómo se incurrió en la infracción de la citada norma, ni cómo influye o es determinante en el dispositivo del fallo, y qué importancia tendría en la resolución de la controversia planteada. Con ello se evidencia que la misma es hecha de forma aislada y sin ningún apoyo argumental que permita inferir por qué acusa su supuesta infracción y bajo qué supuesto.

Por otra parte, la Sala estableció que el falso supuesto se caracteriza por el error material, pero nunca el de raciocinio o apreciación de la prueba, porque en tal hipótesis aunque errónea, no configura lo que la ley y la doctrina entienden por suposición falsa. (Ver Sent. N° 27 de junio de 2007, expediente N° 2005-615, caso: Silvia Rosa Durán, contra Alberto Antonio Monasterio Moreno).

En tal sentido, si lo pretendido por el formalizante, por otra parte es delatar el vicio porque el juez superior estableció indebidamente una prueba aportada por el actor, que su decir se produjo "...el falso supuesto...", ha debido delatar el error de una norma jurídica que regula el establecimiento o valoración de los hechos o de las pruebas, no el vicio de suposición falsa.

Así las cosas, la Sala reitera la importancia y la utilidad de emplear una técnica adecuada para recurrir en casación, lo cual se traduce en el cumplimiento de una serie de requisitos que permitirán la comprensión lógica de los planteamientos explanados en las denuncias, requerimientos estos que si bien han sido flexibilizados, no dejan de ser una carga para el recurrente que no puede ser suplida por esta Sala.

Finalmente, y en cuanto a la desviación ideológica que acusa el formalizante se originó en las actas procesales como consecuencia del falso supuesto denunciado, se reitera la falta de técnica ya advertida, aunado al hecho que el recurrente, no soportó la delación, por lo que, aun cuando la Sala volcara su flexibilidad a los fines de atender a este particular denunciado, sería imposible subrogarse en las argumentaciones que debió traer el recurrente a esta Sala. Razón por la cual, se desecha lo atinente a la desviación ideológica denunciada. Así se decide.

En consideración a todos los fundamentos precedentemente expuestos, esta Sala desecha la presente denuncia por falta de técnica en su formulación, que impide su



conocimiento, al no cumplir el formalizante con la fundamentación mínima necesaria requerida. Así se decide.

### **DECISIÓN**

Por las razones antes expuestas, el Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso de casación anunciado por la representación judicial de los ciudadanos Raúl de Jesús Campos y Gladys Josefina Acuña de Campos, contra la sentencia de fecha 3 de julio de 2017, dictada en Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo.

Se condena al recurrente al pago de las costas procesales.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la causa, Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial. Particípese esta remisión al juzgado superior de origen, ya mencionado.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil, del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los once (11) días del mes abril de dos mil dieciocho.

Años: 207° de la Independencia y 159° de la Federación.

Presidente de la Sala,

-----  
YVÁN DARIO BASTARDO FLORES

Vicepresidente,

-----  
FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado Ponente,

-----  
GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

-----  
VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

-----  
MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

La Secretaria Temporal,

-----  
MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

**Exp. AA20-C-2017-000714**

**Nota:** publicada en su fecha a las

La Secretaria Temporal,