



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

Magistrada Ponente: **BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**

Exp. Nro. 2015-0953

Mediante escrito presentado ante esta Sala en fecha 1° de octubre de 2015, los abogados Rodolfo Jones Centeno, Andrea Carolina Cimino Marcano y Wilmary Josefina López Martínez (INPREABOGADO Nros. 104.982, 130.023 y 129.841, respectivamente), actuando con el carácter de apoderados judiciales de la sociedad mercantil **SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A.**, filial de Petróleos de Venezuela, S.A., inscrita en el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Bolivariano Miranda el 4 de noviembre de 2011, bajo el Nro. 36, Tomo 292-A-Sgdo., interpusieron demanda por “*cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios*” con solicitud de medidas cautelares de embargo preventivo y prohibición de enajenar y gravar, contra el **CONSORCIO ANCE 1935**, originalmente denominada Consorcio Ingeniería y Servicios del Sur III, C.A. & Promotora Servol, C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Bolivariano de Miranda, el 27 de abril de 2012, bajo el Nro. 19, Tomo 8-C, modificado por instrumento inscrito ante el citado Registro Mercantil el 29 de mayo de 2012, bajo el Nro. 7, Tomo 12-C, la cual se encuentra conformada por las sociedades mercantiles Ingeniería y Servicios del Sur III, C.A., inscrita ante el Registro de Comercio que llevaba el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario, del Tránsito y del Trabajo de la

Circunscripción Judicial del Estado Apure, el 21 de abril de 1998, bajo el Nro. 141, Tomo 1; y Promotora Servol (anteriormente denominada Floristería Flor Flat's, C.A.), inscrita ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del entonces Distrito Federal y Estado Miranda, el 23 de abril de 1987, bajo el Nro. 79, Tomo 19-A-Sgdo.

El 6 de octubre de 2015, se dio cuenta en Sala y se pasaron las actuaciones al Juzgado de Sustanciación.

Por auto del 20 de octubre de 2015, el referido Juzgado admitió la demanda interpuesta, de conformidad con los artículos 33 y 35 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, y en consecuencia, ordenó emplazar a la sociedad mercantil Consorcio Ance 1935, así como notificar al entonces Ministerio del Poder Popular para el Hábitat y Vivienda y al Consejo Local de Planificación Pública del Municipio Paz Castillo del Estado Bolivariano de Miranda (a objeto de que emplazaran a los Consejos Comunales de la localidad para que emitieran su opinión en la controversia), para lo cual se comisionó al Tribunal de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Paz Castillo de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda. Asimismo, se ordenó la notificación de la Procuraduría General de la República, según lo dispuesto en el artículo 96 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República. De igual manera, se dejó establecido que el lapso para dar contestación a la demanda se fijaría una vez que tuviese lugar la audiencia preliminar a tenor de lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Por otra parte, vista la solicitud de medidas cautelares efectuada, se acordó abrir el respectivo cuaderno separado a los fines de su tramitación.

El 27 de octubre de 2015, se libraron los oficios Nros. 001250, 001251, 001252, 0001253 y 0001254, dirigidos a la Procuraduría General de la República, al entonces Ministro del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, al Presidente y demás Magistradas y Magistrados de la Sala Político-Administrativa, al Presidente del Consejo Local de Planificación Pública del Municipio Paz Castillo del Estado Miranda y al Juez Primero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Paz Castillo de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda. Así como la notificación a la sociedad mercantil Consorcio Ance 1935.

El 10 de noviembre de 2015, el Alguacil del Juzgado de Sustanciación informó que la notificación a la empresa demandada “(...) *no fue realizada ya que el domicilio que consta en autos no [correspondía] (...) por lo tanto [sugirió] sea solicitado nuevo domicilio (...)*”. (Interpolados de esta Sala).

Los días 17, 24 y 26 de noviembre de 2015, el mencionado Alguacil dejó constancia de haber efectuado las notificaciones del entonces ciudadano Ministro del Poder Popular para Hábitat y Vivienda y de la Procuraduría General de la República, así como del envío de la comisión al Juez Primero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Paz Castillo de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, respectivamente.

Mediante sentencia Nro. 00076 dictada el 27 de enero de 2016, esta Sala declaró procedente las medidas cautelares de embargo preventivo y prohibición de enajenar y gravar peticionadas por la empresa actora.

El 15 de febrero de 2016, se recibió el oficio Nro. 2820-496/2015 del 8 de diciembre de 2015, proveniente del Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Paz Castillo de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, contenido de las resultas de la comisión ordenada.

Por medio de diligencia de fecha 14 de julio de 2016, la abogada Arabel Pérez (INPREABOGADO Nro. 75.720), actuando con el carácter de apoderada judicial de la sociedad mercantil Servicios Inmobiliarios, S.A., consignó poder que acredita su representación en la presente causa. Asimismo, expuso que “(...) *vista la diligencia consignada por el Alguacil de fecha 10/11/2015, donde manifiesta que la citación no fue realizada ya que el domicilio que consta en autos no corresponde a la sociedad CONSORCIO ANCE 1935, [solicita] (...) se libre cartel de citación, de acuerdo al artículo 223 del Código de Procedimiento Civil (...)*”. (Añadido de esta Sala).

En relación al planteamiento anterior, el Juzgado de Sustanciación, a través de auto del 20 de julio de 2016, determinó que “(...) *la citación personal (...) no se ha[bía] agotado de manera correcta (...)*”, por lo tanto, estimó prudente oficiar al Servicio Nacional de Contrataciones (SNC), al Instituto Venezolano de los Seguros Sociales (I.V.S.S.), al Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria

(SENIAT) y al Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX), a objeto de que informaran la dirección de la demandada que conste en sus registros. Para ello, se libraron los oficios Nros. 000748, 000749, 000750 y 000751, en el orden mencionado. (Agregado de esta Alzada).

El 9 de agosto de 2016, el Alguacil del Juzgado de Sustanciación dejó constancia de haber practicado la notificación al Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX). Seguidamente, el día 10 de igual mes y año, consignó las resultas de las notificaciones practicadas al Servicio Nacional de Contrataciones (SNC), al Instituto Venezolano de los Seguros Sociales (I.V.S.S.) y al Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT), respectivamente.

El 11 de agosto de 2016, se recibió el oficio SNAT/OPCL/2016/OF-044 de fecha 10 de igual mes y año, suscrito por la Jefe de la Oficina de Prevención y Control de Legitimación de Capitales del Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT), en el cual remitió la información relativa al domicilio de la demandada constante en sus registros.

La Registradora Nacional de Contratistas, a través del oficio SNC-RNC-O-2016-0348 del día 16 de agosto de 2016, recibido el 20 de septiembre del mismo año, informó que la búsqueda en sus registros “(...) *no arrojó resultados* (...)”.

Por autos del 26 de octubre y 1° de noviembre de 2016, el Alguacil del Juzgado de Sustanciación expuso que la notificación “(...) *no pudo ser practicada en virtud a la información suministrada por la ciudadana Maritza Raquel Romero Farfan (...) quien [le] manifestó que su representante legal o apoderado judicial no se encontraba para el momento de la visita* (...)”. (Añadido de esta Máxima Instancia).

Mediante diligencia del 3 de noviembre de 2016, la abogada Arabel Pérez, ya identificada, en su condición de apoderada judicial de la parte demandante solicitó la citación por carteles, por cuanto “(...) *no se logró la citación del demandado* (...)”. Pedimento que fue acordado el día 9 de igual mes y año.

El 28 de noviembre de 2016, compareció la *supra* mencionada profesional del derecho a los fines de retirar los carteles de citación para su publicación. Asimismo, el 5 de diciembre de ese año, la Secretaria del Juzgado de Sustanciación dejó constancia del cartel fijado “(...) *en la puerta principal de la morada u oficina de la sociedad mercantil CONSORCIO ANCE 1935*”. (Negrita de la cita).

El 24 de enero de 2017, la abogada María Elifonsa González Alonso (INPREABOGADO 20.949), apoderada judicial de la accionante consignó dos ejemplares de los carteles publicados en los diarios “*Últimas Noticias*” y “*Vea*”, correspondientes a la citación de la accionada.

El 13 de enero de 2017, se recibió el oficio Nro. 5410-478-A-C-2016 del 16 de diciembre de 2016, emanado del Tribunal Primero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Cristóbal Rojas y Urdaneta de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, mediante el cual remitió las resultas de la comisión ordenada, la cual no fue cumplida.

El día 8 de febrero de 2017, el abogado Benigno Antonio López Girón (INPREABOGADO Nro. 110.023), actuando con el carácter de apoderado judicial del Consorcio Ance 1953, presentó “*Poder Judicial General*” que acredita su representación en la presente causa, y se dio por notificado de la demanda.

En igual oportunidad (8 de febrero de 2017), el apoderado judicial de la empresa demandada y la abogada Beatriz Rodríguez (INPREABOGADO Nro. 61.725), en su condición de apoderada judicial de la parte accionante, solicitaron la suspensión de la causa por un lapso de noventa (90) días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 31 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en virtud de que sus “(...) *patrocinadas se encuentran actualmente en proceso de negociación con la intención de llegar a un acuerdo jurídico-económico que permita satisfacer las pretensiones de ambas partes para poner fin a la litis entablada mediante alguna de las formas de composición procesal o medios alternativos de resolución conflictos (...)*” (sic), lo cual fue acordado por el órgano sustanciador ese mismo día.

El 10 de mayo de 2017, el Juzgado de Sustanciación fijó la audiencia preliminar a que se refiere el artículo 57 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para las once horas de la mañana (11:00 a.m.) del décimo (10°) día de despacho, vencido como se encontrase un (1) día continuo del término de la distancia concedido en la decisión Nro. 335 del 20 de octubre de 2015.

El día 11 de mayo de 2017, los apoderados judiciales de las partes solicitaron la suspensión de la causa por el lapso de sesenta (60) días “*calendario*”, a tenor de lo previsto en el artículo 202 del Código de Procedimiento Civil. En esa misma oportunidad, el órgano sustanciador acordó lo solicitado, a partir de la referida fecha, exclusive.

El 12 de julio de 2017, los representantes legales de ambas partes requirieron se suspendiera la causa por el lapso de treinta (30) días “*calendario*”, conforme a la norma antes indicada. En ese mismo día, el Juzgado de Sustanciación proveyó dicha petición, a partir de la señalada fecha, exclusive.

El 4 de octubre de 2017, las apoderadas judiciales de la sociedad mercantil accionante presentaron escrito de reforma de la demanda.

En esa misma oportunidad (4 de octubre de 2017), se suspendió la audiencia preliminar fijada para ese día, en virtud de la consignación del escrito de reforma. Igualmente, se dejó establecido que el pronunciamiento con respecto al aludido escrito se emitiría dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a esa fecha, exclusive y se fijarían los lineamientos a seguir.

El 10 de octubre de 2017, el órgano sustanciador dictó la decisión Nro. 254 en la cual declaró tempestiva la reforma de la demanda presentada, admitió la misma, se fijó la audiencia preliminar para las diez horas de la mañana (10:00 a.m.) del décimo (10°) día de despacho siguiente a la constancia en autos de la notificación a que se refiere el artículo 108 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, vencido como fuese el lapso de suspensión allí contemplado y ordenó la notificación de la Procuraduría General de la República, a tenor de lo previsto en el artículo mencionado. Finalmente, se dejó establecido que el lapso para la contestación a la reforma de la demanda, según lo preceptuado en el artículo 61 *eiusdem*, se fijaría una vez tuviera lugar la audiencia indicada.

El día 28 de noviembre de 2017, el Alguacil del Juzgado de Sustanciación consignó acuse de recibo de la notificación practicada a la Procuraduría General de la República. En esa misma oportunidad, se dejó establecido que la causa se encontraba suspendida, en virtud de lo previsto en el artículo 108 *supra* mencionado y que los lapsos de ley comenzarían a discurrir una vez reanudada la misma.

El 22 de marzo de 2018, los apoderados judiciales de las partes solicitaron la suspensión de la causa por el lapso de treinta (30) días calendario, a tenor de lo previsto en el artículo 202 del Código de Procedimiento Civil. En esa misma oportunidad, el órgano sustanciador acordó lo solicitado, a partir de la referida fecha, exclusive.

El 2 de mayo de 2018, los representantes legales de ambas partes requirieron se suspendiera la causa por el lapso de quince (15) días calendario, conforme a la norma antes indicada, a los fines de resolver el conflicto a través de los medios alternativos estipulados en la ley. En ese mismo día se proveyó dicha petición.

En fecha 22 de mayo de 2018, se celebró la audiencia preliminar y se dejó constancia de la comparecencia de las partes.

El día 14 de junio de 2018, la representación judicial de la sociedad mercantil Consorcio Ance 1935, presentó escrito de contestación de la demanda.

En fechas 27 y 28 de junio de 2018, los apoderados judiciales de las partes consignaron escrito de pruebas, respectivamente, los cuales fueron reservados hasta el día siguiente al vencimiento del lapso de promoción.

El 17 de julio de 2018, el Juzgado de Sustanciación dictó las decisiones Nros. 454 y 455 a través de las cuales se pronunció sobre las pruebas promovidas. Asimismo, ordenó la notificación de la Procuraduría General de la República, conforme a lo previsto en el artículo 109 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República.

El día 1° de noviembre de 2018, el Alguacil del órgano sustanciador dejó constancia de haber practicado la notificación de la Procuraduría General de la República.

En esa misma oportunidad (1° de noviembre de 2018), la Secretaria del referido Juzgado dejó establecido que la causa se encontraba suspendida a tenor de lo previsto en el

artículo 109 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República y que una vez reanudada comenzarían a discurrir los lapsos de ley.

El 11 de diciembre de 2018, se ordenó remitir el expediente a esta Sala, en virtud que la sustanciación del mismo había concluido.

En fecha 12 de diciembre de 2018, se dio cuenta en Sala se designó ponente a la Magistrada Bárbara Gabriela César Siero y, se fijó para el día jueves 17 de enero del 2019, a las diez y veinte minutos de la mañana (10:20 a.m.) la Audiencia Conclusiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 63 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

El 17 de enero de 2019, siendo la oportunidad fijada para la celebración de la Audiencia Conclusiva en la presente causa, se dejó constancia de la comparecencia de ambas partes y el abogado de la parte demandada consignó escrito de conclusiones. Asimismo, se estableció que la causa entró en estado de sentencia.

El 7 de febrero de 2019, el apoderado judicial del Consorcio Ance 1935, presentó “*Escrito de conclusiones (Aclaratoria)*”.

El 13 de junio de 2019, el abogado Anderson Bastidas (INPREABOGADO Nro. 294.327), actuando en su carácter de apoderado judicial de la sociedad mercantil accionante, solicitó se dicte sentencia en la presente causa.

Por auto del 19 de noviembre de 2019, se agregó al expediente copia certificada de la decisión de esta Sala Nro. 00641 de fecha 24 de octubre de 2019, dictada en el cuaderno separado abierto con ocasión de las medidas cautelares peticionadas por la parte actora, mediante la cual se “(...) *ORDEN[Ó] comisionar al correspondiente Juez Ejecutor de Medidas a fin de que la cautela acordada en el precitado fallo (...) se haga efectiva sobre las cantidades de dinero que se encuentren en la cuenta bancaria perteneciente al ‘Consorcio Ance 1953’, señalada por la parte actora (...)*”. (Agregado de la Sala).

El 16 de enero de 2020, el apoderado judicial del Consorcio Ance 1935, solicitó pronunciamiento definitivo en la presente causa.

En sesión de Sala Plena del 5 de febrero de 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, se reeligió la Junta Directiva de este Máximo Tribunal, quedando integrada esta Sala Político-Administrativa de la forma siguiente: Presidenta, Magistrada María Carolina Ameliach Villarroel; Vicepresidenta, Bárbara Gabriela César Siero; Magistrado, Inocencio Antonio Figueroa Arizaleta; Magistrado, Marco Antonio Medina Salas; y la Magistrada Eulalia Coromoto Guerrero Rivero.

Realizado el estudio de las actas procesales que integran el expediente, esta Sala pasa a decidir sobre la base de las siguientes consideraciones:

I

DE LA DEMANDA

En fecha 1º de octubre de 2015 los abogados Rodolfo Jones Centeno, Andrea Carolina Cimino Marcano y Wilmary Josefina López Martínez, ya identificados, actuando con el carácter de apoderados judiciales de la sociedad mercantil Servicios Inmobiliarios, S.A., filial de Petróleos de Venezuela, S.A., presentaron escrito contentivo de la demanda por “*Resolución de Contrato*”, la cual fue reformada por las abogadas Carolina Hernández (INPREABOGADO Nro. 78.846) y Beatriz Rodríguez, ya antes identificada, el 4 de octubre de 2017, y calificada como demanda por “*Cumplimiento de Contrato e indemnización de daños y perjuicios*”, bajo los siguientes argumentos:

Señalaron que el 20 de julio de 2012, suscribieron con la sociedad de comercio Consorcio Ance 1953, un contrato de “*opción de compra venta*”, el cual “*(...) tenía por objeto la adquisición de quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales, ubicadas en el ‘Conjunto Residencial Terrazas de Santa Lucía’, situado en la Avenida Principal La Aguada, Casco urbano del Pueblo Santa Lucía del Tuy, Parroquia Santa Lucía, en jurisdicción del Municipio Paz Castillo del Estado Miranda, con el propósito que la promitente compradora, es decir, [su] representada, diera cumplimiento a las metas trazadas por el Ejecutivo Nacional en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela (...)*”. (Sic). (Agregado de la Sala).

Relataron que en “(...) el instrumento en alusión, las partes convinieron que el precio de venta ascendería a la cantidad de **Ciento Noventa y Siete Millones Seiscientos Cincuenta y Seis Mil Bolívares (Bs. 197.656.000,00)**, monto del cual [su mandante] otorgó a la demandada al momento de la firma del contrato, a título de adelanto imputable al precio definitivo de venta antes mencionado, la suma de **Ochenta y Ocho Millones Novecientos Cuarenta y Cinco Mil Doscientos Bolívares (Bs. 88.945.200,00)**, quedando, por ende, un saldo pendiente de **Ciento Ocho Millones Setecientos Diez Mil Ochocientos Bolívares (Bs. 108.710.800,00)**, el cual debía pagarse en la oportunidad de protocolización del documento definitivo de compra venta de los inmuebles (...)”. (Agregado de la Sala). (Negrillas del escrito).

Indicaron, que “(...) a pesar de todos los esfuerzos y diligencias llevadas a cabo por [su] representada, tendentes a que el **CONSORCIO ANCE 1953** cumpliera volitivamente las obligaciones contraídas en virtud de la suscripción del contrato de ‘opción de compra venta’, **éste no ha honrado sus compromisos contractuales**, lo que [motivó] la interposición de la presente demanda (...)”. (Añadido de la Sala). (Negrillas del original).

Arguyeron que “(...) cuando en los contratos de opción de compra venta las partes hayan exteriorizado su voluntad libre e inequívoca de obligarse entre sí **-consentimiento-**, identificado la cosa sobre la cual recaerá la transmisión de la propiedad **-objeto-** y la contraprestación dineraria que deberá pagarse por la misma **-precio-**, se está en realidad frente a un contrato de venta pura y simple y, por ende, debe aplicársele el régimen legal preestablecido para esta última modalidad de contrato (...)”. (Destacado del original).

Insistieron en que “(...) el consorcio demandado ha exteriorizado una conducta reticente respecto al cumplimiento de las obligaciones principales asumidas con ocasión de la suscripción del contrato de venta bajo estudio, concretamente, aquellas contempladas en las **Cláusulas Tercera y Octava** (...)”, que prevén lo siguiente:

“TERCERA: Por el presente documento **EL VENDEDOR** se compromete a vender a **LA COMPRADORA**, y ésta por su parte a comprar los referidos inmuebles por el precio, términos y condiciones establecidas en este Contrato

OCTAVA: *La vigencia del presente contrato de **OPCIÓN DE COMPRA VENTA** comenzará a regir desde la fecha de su autenticación por ante Notaría Pública, y finalizará el 15 de diciembre de 2012, fecha límite para la entrega de los inmuebles aptos para habitarlos. La compra venta definitiva se hará con el otorgamiento de la Escritura Pública, ante el Registro Público Inmobiliario correspondiente. De no materializarse la compraventa y la entrega de los inmuebles en el término establecido, **LA COMPRADORA** podrá optar por exigir el cumplimiento inmediato de la obligación o solicitar la resolución del contrato y exigir la penalidad establecida en la Ley y en el presente contrato de **OPCIÓN DE COMPRA VENTA (...)**".* (Destacado del original).

Explicaron, que conforme "(...) a las previsiones contractuales citadas, el consorcio demandado debía cumplir con las condiciones de venta expresamente pactadas en el cuerpo del contrato, entre ellas, efectuar la entrega de los bienes inmuebles a más tardar el día **15 de diciembre de 2012**, pues ésta era la fecha límite preestablecida por las partes para que se verificara la tradición de tales bienes listos para habilitarlos, prestación que, [repiten], **hasta** [esa] **oportunidad aún no se ha materializado**". (Corchete de la Sala). (Destacados del escrito).

Sostuvieron que "(...) a la contratación bajo estudio le resulta aplicable la regla contemplada en el artículo 1.167 del Código Civil (...). Conforme [a la cual], en los contratos bilaterales, cuando una de las partes no honrara sus obligaciones la otra puede, a su elección, exigir el cumplimiento o la **resolución** del contrato, más el pago de los daños que pudieran haberse producido como consecuencia del incumplimiento (...)". (Interpolado de esta Alzada). Citaron también al respecto, el contenido del artículo 1.264 *eiusdem*.

Alegaron encontrarse "(...) frente a un supuesto patente de responsabilidad contractual, toda vez que el **CONSORCIO ANCE 1935** se encuentra jurídicamente obligado frente a **SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A.**, por virtud de la suscripción del contrato de venta pura y simple de unidades de vivienda, denominado inicialmente 'opción de compraventa', compromiso que fue ostensiblemente incumplido, pues no se evidenció que aquél hubiere desplegado una conducta proactiva que manifestare o exteriorizare su

voluntad de transferir la propiedad de las viviendas dentro del plazo convenido (...)". (Negrillas del original).

Con fundamento en lo anterior, propusieron "*(...) el cumplimiento del contrato como pretensión principal destinada a salvaguardar los derechos e intereses de [su] mandante en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela y su respectivo régimen legal que comporta e implica el uso de los recursos del patrimonio público, con el propósito que [esta Sala] ordene al CONSORCIO ANCE 1935 a la inmediata entrega mediante documento público debidamente protocolizado en el Registro Inmobiliario competente de las quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales, conforme al contrato suscrito (...)*". (Sic). (Corchetes de este fallo).

De seguidas señalaron que en el contrato suscrito por su representada con la accionada se estableció una cláusula penal la cual prevé que en caso de existir causas imputables al vendedor por las cuales no se llegase "*(...) a protocolizar el documento definitivo de compra venta de las viviendas [objeto del convenio, éste] debería pagar (...) una penalidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto que hubiere recibido a título de adelanto del precio (...) lo cual se traduce [en] que el Consorcio [demandado] estaría obligado a [pagar] la suma de **Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos Bolívares (Bs. 44.472.600,00)** (...)*". (Agregados de la Sala). (Destacado del escrito).

Estimaron procedente demandar el pago de la aludida penalidad habida cuenta que el vendedor incurrió en retardo en la ejecución de su obligación principal, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.257 y 1.258 del Código Civil.

Igualmente solicitaron, que de conformidad con lo previsto en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, se "*(...) ordene la actualización o corrección monetaria de la suma cuya restitución demanda [su] representada por concepto de cláusula penal (...)*". (Agregado de la Sala).

Estimaron la acción interpuesta en la cantidad, para entonces, de doscientos cuarenta y dos millones ciento veintiocho mil seiscientos bolívares (Bs. 242.128.600,00) “(...) equivalentes a Ochocientos Siete mil Noventa y Cinco Unidades Tributarias (807.095 U.T.) (...)”.

Establecieron como petitorio de la demanda interpuesta, que se condene a la sociedad mercantil Consorcio Ance 1935, a: i) “(...) Ejecutar el cumplimiento del contrato suscrito (...), mediante la inmediata entrega de quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales pendientes estipuladas (...)”, ii) “(...) Realizar el otorgamiento de la escritura pública ante el registro público inmobiliario correspondiente de las quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales pendientes, según contrato (...)”, iii) “(...) Sufragar las costas y costos que genere la interposición del presente proceso, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil (...). O en su defecto (...) se solicita de manera subsidiaria, en caso de no materializarse la compraventa y la entrega de las quinientas cuarenta (540) unidades de vivienda (...), sea condenada a pagar la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 242.128.600,00), más la indexación calculada y actualizada a la fecha de ejecución de la sentencia (...)”.

Finalmente, requirieron se “(...) decrete medida de **embargo preventivo** sobre bienes muebles propiedad de las sociedades mercantiles Ingenierías y Servicios del Sur III, C.A. y Promotora Servol, C.A., las cuales conforman el **CONSORCIO ANCE 1935** (...), hasta por el doble de las cantidades líquidas y exigibles cuyo pago se demanda **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 242.128.600,00)**; esto es **Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Millones Doscientos Cincuenta y Siete Mil Doscientos Bolívares (Bs. 484.257.200,00)** más una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de este último monto, por concepto de costas procesales, es decir, **Ciento Veinte y Un Millones Setenta y Cuatro Mil Trescientos Bolívares (Bs. 121.064.300,00)**, todo lo cual arroja un total a ser entregado de **Seiscientos Cinco Millones Trescientos Veinte y Un mil Quinientos Bolívares (Bs. 605.321.500,00 (...))**”. (Sic). (Negrillas del original).

II

DEL “*ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA*”

En fecha 14 de junio de 2018, el abogado Benigno Antonio López Girón, antes identificado, en su condición de apoderado judicial del Consorcio Ance 1935, dio contestación a la demanda de la forma siguiente:

Como punto previo a su defensa, impugnó, rechazó y contradijo “*por EXAGERADA la estimación de la cuantía realizada por la parte accionante (...)*”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil.

Al respecto, indicó que “*(...) de la revisión y exhaustivo análisis del escrito libelar se desprende claramente que con la interposición de la acción por cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios [la parte actora] pretende obtener mediante condenatoria judicial (...) el pago de los siguientes conceptos: 1) La inmediata restitución de la cantidad que entregó a título de adelanto del precio definitivo de venta fijado contractualmente, es decir, **Bolívares Ochenta y Ocho Millones Novecientos Cuarenta y Cinco Mil Doscientos sin Céntimos (Bs. 88.945.200,00)** (...). 2) La indemnización por daños y perjuicios prevista en la cláusula novena del contrato incumplido, la cual asciende a la cantidad de **Bolívares Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos sin Céntimos (Bs. 44.472.600,00)** (...). 3) Las costas y costos procesales estimados prudencialmente (...). 4) La actualización o corrección monetaria a que hubiere lugar basada en el parámetro de cálculo establecido en el artículo 101 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República (...)*”. (Negrillas del original).

En tal sentido, aseveró que “*(...) la cuantía de esta demanda debe ascender a la cantidad de **Ciento Treinta y Tres Millones Cuatrocientos Diecisiete Mil Ochocientos Bolívares sin Céntimos (Bs. 133.417.800,00)** (...) y Cuatrocientas Cuarenta y Cuatro Mil Setecientas Veintiséis Unidades Tributarias (444.726 U.T.) -para la fecha de su interposición- como resultado de adicionar el valor de todos los puntos o conceptos reclamados judicialmente y que dependen del mismo título; a saber, el aludido contrato de opción de compra venta que sirve como sustento de la presente acción (...)*”. (Destacado del texto).

Por tanto, indicó que resultaba evidente lo exagerado del cálculo de la cuantía “(...) *sin que dicha cantidad guarde en absoluto relación con la presente causa, y nada señala al respecto (...) para justificar dicho cálculo (...)*”, de allí que, solicitó se declare con lugar la impugnación efectuada.

En cuanto al fondo, señaló que el Consorcio Ance 1935 ha mantenido en todo momento su buena fe contractual “(...) *al punto de haber desarrollado y/o construido a la fecha un total de noventa y cuatro (94) unidades habitacionales de las quinientos cuarenta (540) que comprende el contrato de marras y su addendum, sin perjuicio de su actual imposibilidad material, financiera, técnica y jurídica para dar cabal cumplimiento al mismo (...)*”. (Sic).

Expresó, que “(...) *a pesar de la existencia de las noventa y cuatro (94) unidades habitacionales referidas, en ningún momento fue posible formalizar su entrega ante las autoridades de la industria petrolera nacional o de la Gran Misión Vivienda Venezuela, pues no se ha contado con la disposición institucional para ello debido a causas o motivos que escapan de [su] conocimiento, razón por la que [su representada] desconoce quiénes son los actuales ocupantes de los inmuebles en cuestión y bajo que condición poseen aquellos (...)*”. (Añadidos del fallo).

Indicó que “(...) [su] *patrocinada sólo ha de convenir parcialmente en las aspiraciones de la demandante por cumplimiento de contrato e indemnización por daños y perjuicios, debido a que las bases legales que sustentan la acción son las mismas que permiten desvirtuar la totalidad de las pretensiones demandadas (artículos 1.167 y 1.264 del Código Civil), ya que si bien es cierto que a [la demandante] le asisten el derecho y la razón para accionar en su contra, no lo es menos el hecho de que su pedimento debe atender y limitarse a las previsiones consensuales dispuestas por ambas partes al momento de la celebración del contrato, siempre que las mismas no sean contrarias al orden público, las buenas costumbres o contra legem (...)*”. (Corchetes de esta Sala).

Agregó que “(...) *en el petitum de la actora se desglosan los conceptos por aquella pretendidos, al tiempo que pide (...) que en defecto de estos, [su] representada sea condenada subsidiariamente a pagar la cantidad de Bolívares Doscientos Cuarenta y Dos Millones Ciento Veintiocho Mil Seiscientos sin Céntimos (Bs. 242.128.600,00) (...) monto*

este en que ha sido estimada la cuantía de la presente causa y que permite inferir que [la accionante] considera -errónea o injustificadamente- que el incumplimiento de [su] patrocinada le hace acreedora del precio definitivo convenido en la cláusula cuarta del contrato en cuestión, a saber: Bolívares Ciento Noventa y Siete Millones Seiscientos Cincuenta y Seis Mil sin Céntimos (Bs. 197.656.000,00) (...); más la cantidad de Bolívares Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos sin Céntimos (Bs. 44.472.600,00,00) (...). (Corchetes de la Sala).

Precisó, que “(...) *el monto solicitado por la accionante como condena subsidiaria en caso de no materializarse la compraventa y la respectiva entrega de las unidades de vivienda que conforman el objeto del contrato cuya ejecución se demanda, no guarda relación alguna con las consecuencias jurídicas que derivan de dicho contrato en caso de incumplimiento por parte del Consorcio Ance 1935 (...) y desvirtúa completamente la voluntad que ambas partes han tenido y manifestado expresamente al momento de su celebración, según se evidencia en lo dispuesto en la Cláusula Novena (...) en concordancia con el artículo 1.276 del Código Civil (...)*”.

Explicó, que “(...) *la señalada cantidad pretendida bajo la modalidad de condena subsidiaria excede con creces lo que en realidad debería pagar Consorcio Ance 1935 con ocasión de los conceptos demandados ante una eventual sentencia condenatoria, por cuanto sólo tendría la obligación legal de reintegrar la cantidad recibida por concepto de anticipo (...) más un cincuenta por ciento de dicho monto por concepto de cláusula penal (...) sin perjuicio de las costas y costos que estime prudente esta juzgadora, aunado a la indexación o corrección monetaria que pueda arrojar una experticia complementaria del fallo (...)*”.

Indicó, que “(...) *ante la imposibilidad de [su] patrocinada de materializar la entrega mediante documento público debidamente protocolizado de las quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales que fueron objeto del consabido contrato de opción de compra venta y su addendum, muy a pesar de haber construido a la fecha la cantidad de noventa y cuatro (94), por causas o motivos [que le son inimputables, conviene] **parcialmente** en la presente causa, y, en consecuencia [obliga] a [su] poderdante a lo siguiente: 1) Materializar la inmediata restitución de la cantidad que recibió por parte*

de quien acciona a título de adelanto del precio definitivo de venta fijado contractualmente; 2) Pagar la penalidad estipulada para el caso de incumplimiento o cumplimiento tardío; 3) Sufragar las costas y costos del proceso; y 4) Asumir la actualización o corrección monetaria a que hubiere lugar (...)". (Interpolado de este Alto Tribunal).

Agregó que "*(...) a pesar de la existencia de las noventa y cuatro (94) unidades habitacionales referidas, en ningún momento fue posible formalizar su entrega ante las autoridades de la industria petrolera nacional o de la Gran Misión Vivienda Venezuela (...) y con ocasión del tiempo transcurrido desde su construcción, aunado a la falta de mantenimiento y vigilancia por motivos de inseguridad en la zona, las mismas se encuentran actualmente desvalijadas y abandonadas (...)*".

Conforme a lo anterior, alegó que su representada "*(...) no tiene interés real en oponer contención en esta causa y, en consecuencia, acepta cumplir cabalmente con el pago de la cantidad de Ciento Treinta y Tres Millones Cuatrocientos Diecisiete Mil Ochocientos sin Céntimos (Bs. 133.417.800,00) (...)*" monto este que comprende "*(...) la restitución de la cantidad que Consorcio Ance 1935 recibió a título de adelanto del precio definitivo de venta fijado contractualmente, es decir, Bolívares Ochenta y Ocho Millones Novecientos Cuarenta y Cinco Mil Doscientos sin Céntimos (Bs. 88.945.200,00) (...). La indemnización por daños y perjuicios (...), la cual asciende a la cantidad de **Bolívares Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos sin Céntimos (Bs. 44.472.600,00) (...)***". Más "*(...) las costas y costos procesales que se estimen prudencialmente y la corrección monetaria a que hubiere lugar (...)*". (Negrillas del original).

Asimismo, indicó que "*(...) con [la aceptación] parcial en la demanda [su] patrocinada desea dar por finalizado el presente asunto para que surta los efectos de cosa juzgada*". (Agregados de la Sala).

Finalmente, solicitó se declare con lugar la aceptación presentada y la impugnación de la cuantía invocada.

DE LAS PRUEBAS

Los apoderados judiciales de la parte actora además de consignar el original del poder que acredita su representación, acompañaron junto al libelo de la demanda los siguientes documentos:

a.- Copia simple del Acta Constitutiva de “***EL CONSORCIO INGENIERÍAS Y SERVICIOS DEL SUR III C.A. & PROMOTORA SERVOL, C.A.***”, conformado por las sociedad mercantiles “***INGENIERÍAS Y SERVICIOS DEL SUR III, C.A.***” y “***PROMOTORA SERVOL, C.A.***”. (Folios 32 al 41 del expediente).

b.- Copia simple del “(…) ***ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONSORCIO ‘INGENIERÍAS Y SERVICIOS DEL SUR III C.A. & PROMOTORA SERVOL, C.A.’*** (...)”, en la cual se autorizó el cambio de denominación a “***CONSORCIO ANCE 1935***”. (Folios 42 al 48 del expediente).

c.- Copia simple del Acta Constitutiva y de las Actas Extraordinarias de la sociedad mercantil Ingenierías y Servicios del Sur III, C.A. (Folios 49 al 71 del expediente).

d.- Copia simple del Acta Constitutiva y de las Actas Extraordinarias de la sociedad mercantil Promotora Servol, C.A. (Folios 72 al 81 del expediente).

e.- Copia simple del contrato de Opción de Compra Venta suscrito por la empresa Servicios Inmobiliarios, S.A. y el Consorcio Ance 1935. (Folios 82 al 90 del expediente).

Posteriormente, la representación legal de la parte actora reformó la demanda y junto con el aludido escrito presentó los documentos siguientes:

a.- Copia simple del Acta Constitutiva de la sociedad mercantil Servicios Inmobiliarios, S.A. (Folios 204 al 225 del expediente).

b.- Original del Contrato de Opción de Compra Venta suscrito por la empresa Servicios Inmobiliarios, S.A. y el Consorcio Ance 1935. (Folios 226 al 234).

En la oportunidad de promover pruebas, la representación judicial de la demandante hizo valer como pruebas documentales los instrumentos antes aludidos que fueron consignados con el escrito de reforma de la demanda. (Folio 272).

Por su parte, la representación judicial de la empresa demandada ratificó como medio probatorio el contrato de opción de compra venta objeto de la presente demanda, el cual fue consignado por la accionante en copia simple junto con el libelo y certificada con la reforma del mismo.

Respecto a las copias simples de las actas constitutivas de la empresa actora y del Consorcio demandado, constata la Sala que se tratan de copias simples de instrumentos públicos, a tenor de lo establecido en el artículo 1.357 del Código Civil; en consecuencia, surten pleno valor probatorio, de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. (*Vid.*, sentencia Nro. 01601 del 5 de noviembre de 2009).

En cuanto al original del Contrato de Opción de Compra Venta suscrito entre las empresas Servicios Inmobiliarios, S.A. y el Consorcio Ance 1935, la Sala ha establecido que no se trata de actos administrativos mediante los cuales se verifica la actuación del ente público, sino de documentos que requieren, para su formación, la concurrencia de dos voluntades, la del contratista y la del contratante.

No obstante la naturaleza evidentemente pública del organismo accionante, son netamente consensuales y por ende, debe otorgárseles el carácter de documento privado reconocido porque no fue desconocido en ninguna forma por la parte demandada, teniendo valor probatorio de acuerdo a lo previsto en el aludido artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. (*Vid.*, entre otras, sentencia de esta Sala Nro. 01748 del 11 de julio de 2006).

IV

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Corresponde a esta Sala decidir la demanda por cumplimiento de contrato de “*opción de compra venta*” planteada por los apoderados judiciales de la sociedad mercantil

Servicios Inmobiliarios, S.A., contra la empresa Consorcio Ance 1935, para lo cual se observa lo siguiente:

Punto previo

La representación judicial de la compañía demandada, impugnó, rechazó y contradujo “(...) *por EXAGERADA la estimación de la cuantía realizada por la parte accionante (...)*”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, como argumento precedente a las defensas de fondo.

Al respecto, indicó que la parte actora pretende obtener mediante condenatoria judicial el pago de los siguientes conceptos: “(...) *1) La inmediata restitución de la cantidad que entregó a título de adelanto del precio definitivo de venta fijado contractualmente, es decir, Bolívares Ochenta y Ocho Millones Novecientos Cuarenta y Cinco Mil Doscientos (Bs. 88.945.200,00) (...), 2) La indemnización de daños y perjuicios prevista en la cláusula novena del contrato incumplido, la cual asciende a la cantidad de Bolívares Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos (Bs. 44.472.600,00); (...), 3) Las costas y costos procesales estimados prudencialmente (...), 4) La actualización o corrección monetaria a que hubiere lugar (...)*”.

En ese orden de ideas, aseveró que “(...) *la cuantía de esta demanda debe ascender a la cantidad de Bolívares Ciento Treinta y Tres Millones Cuatrocientos Diecisiete Mil Ochocientos sin Céntimos (Bs. 133.417.800,00) (...) como resultado de adicionar el valor de todos los puntos o conceptos reclamados judicialmente y que dependen del mismo título; a saber, el aludido contrato de opción de compra venta que sirve como sustento de la presente acción (...)*”.

En tal sentido, esta Sala a fin de analizar dicho argumento considera necesario indicar lo que prevé el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, el cual es del siguiente tenor:

“Artículo 38.- *Cuando el valor de la cosa demandada no conste, pero sea apreciable en dinero, el demandante la estimará.*

El demandado podrá rechazar dicha estimación cuando la considere insuficiente o exagerada, formulando al efecto su contradicción al contestar la demanda. El Juez decidirá sobre la estimación en capítulo previo en la sentencia definitiva (...)”.

Como puede observarse, la norma transcrita contempla la posibilidad de impugnar la estimación que haga la parte demandante en el libelo y puede estar fundada en dos razones: por insuficiente o por exagerada. Pero además de ello, el legislador previó un supuesto particular para la procedencia de ese rechazo a la cuantía, el cual está referido a “(...) *Cuando el valor de la cosa demandada no conste, pero sea apreciable en dinero (...)*”.

Esta última expresión -entendida en un sentido literal- alude a los supuestos en los cuales el objeto de la demanda puede ser apreciable económicamente pero ese valor no se verifica en el expediente y, de allí que deba ser estimada por la parte actora tomando en cuenta las reglas que el ordenamiento jurídico ha dispuesto para ello.

Más concretamente, la doctrina patria ha afirmado que la hipótesis planteada en la norma está referida -por ejemplo- a las acciones reales, las posesorias, las de cumplimiento y las de indemnización de perjuicios, las cuales si bien puede no constar su valor, lo cierto es que sí es posible apreciarlas económicamente.

Por su parte, la jurisprudencia de este Máximo Tribunal ha sido pacífica y reiterada en torno a la aplicación del artículo *in commento*, al señalar lo siguiente:

“En relación a la procedencia del citado rechazo a la estimación de la demanda, esta Sala en sentencia N° 05375 del 4 de agosto de 2005, recaída en el expediente Nro. 2001-0475, con motivo del juicio seguido por Tomás Contreras Vivas contra el Instituto Nacional de Obras Sanitarias (INOS), dejó sentado el siguiente criterio:

‘(...) En circunstancias similares, esta Sala Político-Administrativa había venido acogiendo el criterio sostenido por la Sala de Casación Civil, la cual estableció, con base en lo preceptuado en el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, que en el supuesto en que sea estimada la demanda por el accionante, debe quedar firme tal estimación si nada hubiese probado la parte demandada, aun cuando mediara su rechazo por considerarla exagerada o insuficiente. Sin

embargo, esta Sala estima necesario revisar esta interpretación, a los fines de determinar si el análisis de los casos subsiguientes, en los que se verifique el rechazo puro y simple de una parte a la estimación de la demanda propuesta por la otra, debe efectuarse a la luz del citado artículo 38 eiusdem. El referido dispositivo establece que:

(...omissis...)

*Así, de la transcripción del artículo in commento, se colige que el legislador ha previsto la posibilidad de que la parte actora estime la demanda '(omissis)... cuando el valor de la misma no conste, pero sea apreciable en dinero'. De manera que su aplicación queda circunscrita a los supuestos en que no sea posible deducir el valor de la demanda del título en el que se fundamenta la pretensión, siempre que el mismo sea cuantificable en dinero. Por tanto, **la consecuencia jurídica que dispone el artículo 38, no es aplicable a casos como el de autos, en los cuales conste el valor de la cosa discutida, pues el accionante basó su demanda en cantidades dinerarias que a su juicio, aún le adeuda el INOS (...)**.*

Con base en lo expuesto, la aplicación del artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, queda circunscrita a los supuestos en los que no sea posible deducir el valor de la demanda del título en el que se fundamenta la pretensión, tal como ocurre en el presente caso, en el cual el monto reclamado en el libelo se refiere a la estimación hecha en torno a la procedencia del daño moral". (Véase, entre otras sentencias de esta Sala Nros. 23 y 1.791 del 11 de enero y 8 de noviembre de 2007). (Destacado de la Sala).

Se deriva de lo antes expuesto, que el artículo bajo estudio tiene perfectamente delimitado el supuesto de hecho, el cual por interpretación en contrario, no resulta subsumible en el caso de las acciones que son cuantificables y, además **su valor sí consta a los autos**. (Vid., decisión de esta Sala Nro. 00685 del 6 de noviembre de 2019).

Precisamente, este supuesto es el que ocurre en el presente caso, toda vez que la empresa actora pretende el pago de una suma de dinero soportado en documentos que forman parte de una relación contractual (opción de compra venta) que la vinculó con el Consorcio Ance 1935 y que tenía por objeto "(...) *la adquisición de quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales, ubicadas en el 'Conjunto Residencial Terrazas de Santa Lucía', situado en la Avenida Principal La Aguada, Casco urbano del Pueblo Santa Lucía del Tuy, Parroquia Santa Lucía, en jurisdicción del Municipio Paz Castillo del Estado Miranda (...)*".

Así, se constata del expediente, que la demandante reclama como pretensión principal lo siguiente: i) “(...) *Ejecutar el cumplimiento del contrato suscrito (...), mediante la inmediata entrega de quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales pendientes estipuladas (...)*”, ii) “(...) *Realizar el otorgamiento de la escritura pública ante el registro público inmobiliario correspondiente de las quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales pendientes, según contrato (...)*”, iii) “(...) *Sufragar las costas y costos que genere la interposición del presente proceso, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil (...) O en su defecto (...) solicita de manera subsidiaria, en caso de no materializarse la compraventa y la entrega de las quinientas cuarenta (540) unidades de vivienda (...) sea condenada a pagar la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 242.128.600,00), más la indexación calculada y actualizada a la fecha de ejecución de la sentencia (...)*”.

En ese orden de ideas, esta Máxima Instancia aprecia que en el contrato de opción de compra-venta objeto del presente asunto, las partes fijaron el valor de las viviendas en la suma de “(...) **CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 197.656.000,00)** (...)”, cantidad de la cual la accionante entregó -según afirmó- a la demandada, a título de adelanto, el monto de “ (...) **OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 88.945.200,00)** (...)”. Por otra parte, alegó la actora que en virtud del incumplimiento de la obligación estipulada en el contrato, a la accionada le es aplicable la “*cláusula penal*” prevista en el mismo, que asciende al cincuenta por ciento (50%) de la cantidad entregada como anticipo, que se traduce en el monto de “(...) **Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos Bolívares (Bs. 44.472.600,00)** (...)”. (Negrillas del original).

De esta manera, la Sala considera que las sumas antes señaladas se derivan del contrato “*de opción de compra venta*”, el cual respalda tales pretensiones y que fue consignado a los autos conjuntamente con el libelo y con el escrito de reforma.

Así, atendiendo a lo argüido por la sociedad mercantil actora respecto a las pretensiones que persigue ver satisfechas, a juicio de esta Sala, no habría lugar a considerar exagerada la estimación de la demanda en la cantidad de bolívares doscientos cuarenta y dos millones ciento veintiocho mil seiscientos sin céntimos (Bs. 242.128.600,00). En todo caso, corresponderá en el análisis que deba hacerse de cada uno de los requerimientos formulados verificar su procedencia o no, de allí que se desestima el referido argumento. **Así se declara.**

Del fondo

Precisado lo que antecede, corresponde a la Sala decidir el fondo de la controversia planteada entre la sociedad mercantil Servicios Inmobiliarios, S.A., y el Consorcio Ance 1935 y, en tal sentido, se aprecia que la actora requiere como pretensión principal, que la demandada dé cumplimiento al contrato de “*opción de compra*” celebrado en fecha 20 de julio de 2012, esto es la entrega de quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales, y en caso de no materializarse el objeto del aludido contrato, como petición subsidiaria, requirió que pague (o a ello sea condenada), la cantidad -para entonces- de doscientos cuarenta y dos millones ciento veintiocho mil seiscientos bolívares sin céntimos (Bs. 242.128.600,00), que corresponde al monto total del aludido convenio más la penalidad acordada en caso de incumplimiento, adicionando a ello lo que corresponda por el concepto de indexación.

En ese orden de ideas, este Órgano Jurisdiccional considera necesario revisar como primer argumento, la solicitud de cumplimiento del contrato, y a tales efectos observa:

La sociedad de comercio actora indicó en su escrito libelar y en su posterior reforma, entre otras cosas, que en el contrato celebrado con el Consorcio accionado convinieron que el precio de venta ascendería a la cantidad -para ese momento- de ciento noventa y siete millones seiscientos cincuenta y seis mil bolívares (Bs. 197.656.000,00). Del mismo modo señaló, que le otorgó a la demandada a título de adelanto e imputable al precio definitivo de venta, la suma de ochenta y ocho millones novecientos cuarenta y cinco mil doscientos bolívares (Bs. 88.945.200,00), quedando, por ende, un saldo pendiente por la cantidad de “(...) **CIENTO OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 108.710.800,00)**, el cual debía pagarse en la

oportunidad de protocolización del documento definitivo de compra venta de los inmuebles (...)". (Negritas del original).

Además, precisaron los representantes judiciales de la empresa demandante que el contrato en cuestión "*(...) es de **venta pura y simple**, independientemente que lo hubieren denominado 'opción de compra venta' y, por consiguiente, le resultan aplicables las reglas que dispone la legislación general en materia del contrato de venta (...)*". (Destacado del escrito).

Al respecto, la representación judicial del consorcio demandado, si bien reconoció (al contestar la demanda) la existencia del mencionado contrato, sostuvo que su representada "*(...) permanentemente ha intentado sostener reuniones y comunicaciones directas tanto con los representantes de la Gran Misión Vivienda Venezuela como con los representantes de Servicios Inmobiliarios (...) para hacerles conocer el avance de las obras o viviendas en construcción así como los detalles de cada uno de los inconvenientes que han surgido con el tiempo para el idóneo cumplimiento del contrato celebrado (...) [y que] ha mantenido su buena fe contractual, al punto de haber desarrollado y/o construido a la fecha un total de noventa y cuatro (94) unidades habitacionales de las Quinientos Cuarenta (540) que comprende el contrato de marras y su addendum, sin perjuicio de su actual imposibilidad material, financiera, técnica y jurídica para dar cabal cumplimiento al mismo (...)*". (Agregado de la Sala).

Agregó que "*(...) a pesar de la existencia de las noventa y cuatro (94) unidades habitacionales referidas, en ningún momento fue posible formalizar su entrega ante las autoridades de la industria petrolera nacional o de la Gran Misión Vivienda Venezuela (...) y con ocasión del tiempo transcurrido desde su construcción, aunado a la falta de mantenimiento y vigilancia por motivos de inseguridad en la zona, las mismas se encuentran actualmente desvalijadas y abandonadas (...)*".

Precisados los términos en los que quedó planteado el caso de autos, esta Sala estima pertinente indicar que el contrato objeto de análisis está referido a la "*opción de compra venta*" de quinientos cuarenta (540) unidades habitacionales, las cuales serían construidas por el Consorcio Ance 1935 y una vez culminadas las mismas, entregadas a la

compañía Servicios Inmobiliarios, S.A.; cuyo valor fue pactado en la cantidad -para entonces- de ciento noventa y siete millones seiscientos cincuenta y seis mil bolívares sin céntimos (Bs. 197.656.000,00).

En este sentido, cabe precisar que el contrato en cuestión fue denominado por los suscribientes como “*opción de compra venta*”, sin embargo, se observa de la revisión efectuada al mismo, que se estableció en las cláusulas Tercera, Cuarta, Quinta y Novena, lo siguiente:

“CLÁUSULA TERCERA: *Por el presente documento EL VENDEDOR se compromete a vender a LA COMPRADORA, y ésta por su parte a comprar los referidos inmuebles por el precio, términos y condiciones establecidas en este Contrato.*

CLAUSULA CUARTA: *El precio definitivo de los inmuebles señalados en la Cláusula Primera que han convenido LAS PARTES en la presente OPCIÓN DE COMPRA VENTA, es la cantidad de CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 197.656.000,00).*

CLÁUSULA QUINTA: *LAS PARTES declaran que del precio definitivo de compra venta de los inmuebles, a que se hace mención en la Cláusula Cuarta del presente Contrato, LA COMPRADORA hace entrega a EL VENDEDOR en este acto, de la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 88.945.200,00), a título de adelanto con recursos provenientes del Fondo Simón Bolívar para la Reconstrucción, S.A., mediante transferencia bancaria a la cuenta No. 0102-0275-25-00001-10576 en el BANCO DE VENEZUELA, de la cual es titular EL VENDEDOR, siendo el saldo restante del precio definitivo de la compra venta la cantidad de CIENTO OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 108.710.800,00), que será pagada por LA COMPRADORA al momento de la protocolización del documento de compra venta definitivo ante el Registro Inmobiliario correspondiente.*

(...Omissis...)

CLÁUSULA NOVENA: *LAS PARTES convienen expresamente que si por causas imputables a EL VENDEDOR no se llegare a protocolizar el documento definitivo de compra venta en el plazo establecido en la Cláusula Octava, éste deberá reintegrar a LA COMPRADORA la cantidad total entregada en este acto, más un cincuenta por ciento (50%) de ese monto, por concepto de cláusula penal, como justa compensación de los daños y perjuicios que haya podido sufrir LA COMPRADORA. Si por el contrario, las causas*

*fueran imputables a **LA COMPRADORA**, ésta se obliga a pagar la cantidad total entregada en este acto a **EL VENDEDOR**, como cláusula penal y por idéntico concepto de compensación de daños y perjuicios, queda entendido que en cualquiera de ambas situaciones este contrato quedará rescindido de pleno derecho. En caso de que **LAS PARTES** cumplan con las obligaciones que respectivamente asumen por este documento, la mencionada cantidad entregada por concepto de anticipo del precio total de la compra venta y de mutuo acuerdo, se aplicará al pago del precio definitivo de compra venta convenido, en el momento de registrarse el documento de compra venta de los inmuebles descritos en el Anexo 'A' del presente contrato de **OPCIÓN DE COMPRA VENTA**, en el Registro Inmobiliario correspondiente (...)*".

Como puede observarse de la transcripción anterior, la contratación en cuestión versó en la promesa realizada por el Consorcio Ance 1935, a la empresa Servicios Inmobiliarios, S.A., a los fines de otorgar en venta el bien inmueble identificado en el documento, por un precio fijado por ambas partes, quedando discriminada la forma de pago y el plazo en el cual el referido contrato estaría vigente, tal como se desprende de las cláusulas señaladas.

Asimismo, quedó de manifiesto que del precio total del inmueble se efectuó un pago por la compañía compradora, a modo de adelanto de la venta, lo cual a juicio de esta Sala constituye la manifestación de la oferta.

Desde esa perspectiva, debe inferirse que, constando en el mismo contrato la aceptación de la oferta por parte de la sociedad de comercio Servicios Inmobiliarios, S.A., constituyendo ello el ejercicio de la opción; a partir de la suscripción del referido documento, las partes quedaron obligadas por un verdadero contrato de compra-venta, en el que quedó diferido *i*) el pago del resto del precio, *ii*) así como el otorgamiento del documento definitivo, lo cual debía verificarse dentro del lapso previsto para dar cumplimiento a las obligaciones contractualmente pactadas.

Es por ello, que esta Sala precisa que el contrato bajo estudio versa sobre una promesa unilateral de venta, equiparable a una verdadera compra-venta, en virtud del consentimiento verificado de ambas partes, tal como lo ha establecido la Sala

Constitucional de este Alto Tribunal en sentencia Nro. 878 del 20 de julio de 2015 (caso: *Panadería La Cesta de Panes C.A.*), en la cual se expresó lo siguiente:

*“En las promesas unilaterales u **opciones**, éstas contienen la expresión del consentimiento de las partes, porque se trata de negocios jurídicos bilaterales, pero quedando una sola obligada de manera irrevocable, porque el contrato final (como el de venta) se forma con la aceptación de la promesa, la cual es conocida como ejercicio de la opción por parte del beneficiario de la promesa, con lo cual esa promesa se convierte en contrato firme y definitivo. Cuando se ejerce la opción o se acepta la oferta a través de otra manifestación de voluntad, se producen los efectos del contrato definitivo, que en los casos de oferta de venta del bien, es la venta del mismo.*

(...Omissis...)

En otras palabras, la promesa unilateral de venta o de compra u opción de compraventa, hace surgir en cabeza del beneficiario un derecho potestativo que consiste en la facultad de perfeccionar el contrato, a través de la aceptación de la oferta irrevocable hecha por el promitente, dentro del plazo de la opción, con lo que no se produce un derecho de crédito que permita obligar al promitente a celebrar un contrato futuro, como si existiera una obligación de hacer a cargo del promitente de celebrar dicho contrato. En todo caso podría entenderse como una obligación de no hacer por parte del promitente, en cuanto a abstenerse de impedir el perfeccionamiento del contrato al cual alude la promesa o pacto de opción.

En este sentido, este tipo de contrato se perfecciona en el momento en que ocurre el ejercicio de la opción y tan sólo en ese momento ocurre el efecto traslativo de la propiedad, como consecuencia de la manifestación de la voluntad del optante y haya cumplido a su vez con sus obligaciones en los términos establecidos (...).” (Resaltado del original).

Así las cosas, demandado como ha sido el cumplimiento del contrato en cuestión y determinada la naturaleza del mismo, es importante ahora aludir al contenido del artículo 1.167 del Código Civil, el cual prevé dos (2) supuestos relativos a la procedencia de la demanda por cumplimiento de contrato como el de autos, circunscritos a: *i*) la existencia de un contrato bilateral y, *ii*) el incumplimiento de una de las partes respecto de sus obligaciones.

En tal sentido, esta Máxima Instancia considera que tal como quedó establecido *ut supra*, ambas partes en juicio suscribieron un contrato sinalagmático (perfecto) de compra

venta en el cual fijaron obligaciones recíprocas, tendentes a dar en venta el inmueble identificado en el mismo, entre las cuales se encuentran como obligaciones principales la entrega del aludido inmueble por parte de la vendedora y el pago del remanente por parte del comprador.

Verificada como ha sido la pretensión de la actora y siendo que no es un hecho controvertido la existencia del contrato de opción de compra venta, así como el objeto del mismo, esta Sala aprecia que el cumplimiento de éste no se materializó, toda vez que como bien expresó el Consorcio Ance 1935 en su escrito de contestación, sólo construyó noventa y cuatro (94) unidades habitacionales (las cuales no constituyen la totalidad de las viviendas ofrecidas), de lo cual quedó demostrado el incumplimiento del mencionado contrato por parte de la vendedora, en virtud que las viviendas ofrecidas al comprador no fueron construidas conforme fue pactado, y menos aún protocolizadas, siendo éstas las dos (2) obligaciones principales de la contratista, por lo que puede considerarse de imposible cumplimiento el contrato celebrado entre las partes del presente asunto.

En virtud de lo anterior, este Órgano Jurisdiccional estima que la pretensión principal dirigida a “(...) *la inmediata entrega mediante documento público debidamente protocolizado en el Registro Inmobiliario competente de las quinientas cuarenta (540) unidades habitacionales, conforme al contrato suscrito (...)*”, no puede ser cumplida por causa imputable a la contratista, debido a la inexistencia de las aludidas viviendas, tal como lo admitió el Consorcio demandado, por tanto, aún cuando lo que correspondería sería ordenar el cumplimiento del aludido contrato, mal podría esta Sala dictaminar tal requerimiento, en virtud de la imposibilidad física del mismo, por lo que se declara improcedente dicha petición. **Así se determina.**

Precisado lo anterior, pasa esta Máxima Instancia a revisar la solicitud subsidiaria efectuada por la empresa demandante, circunscrita al pago de “(...) *DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS BOLÍVARES (Bs. 242.128.600,00), más la indexación calculada y actualizada a la fecha de ejecución de la sentencia (...)*”.

En ese orden de ideas, hay que advertir que en el aludido contrato se previó en su Cláusula Novena una sanción aplicable ante el supuesto de incumplimiento de las obligaciones, la cual estableció que si por causas imputables al vendedor, no se llegare a protocolizar el documento definitivo de compra venta de las viviendas objetos del mismo, la sociedad mercantil Consorcio Ance 1935 (vendedora) debería pagar a la empresa Servicios Inmobiliarios, S.A., (compradora) una penalidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto que hubiere recibido a título de adelanto del precio, y que en el caso de autos se traduce en la obligación de la empresa accionada a pagar la suma de cuarenta y cuatro millones cuatrocientos setenta y dos mil seiscientos bolívares (Bs. 44.472.600,00), por concepto de dicha penalidad a la hoy demandante.

Frente a ello, la representación judicial del Consorcio Ance 1935 expuso que aceptaba parcialmente las aspiraciones de la demandante, por cuanto dicho “(...) *pedimento debe atender y limitarse a las previsiones consensuales dispuestas por ambas partes al momento de la celebración del contrato, siempre que las mismas no sean contrarias al orden público, las buenas costumbre o contra legem (...)*”. A ello agregó que “(...) *en el petitum de la actora se desglosan los conceptos por aquella pretendidos, al tiempo que pide (...) que en defecto de estos, [su] representada sea condenada subsidiariamente a pagar la cantidad de Bolívares Doscientos Cuarenta y Dos Millones Ciento Veintiocho Mil Seiscientos sin Céntimos (Bs. 242.128.600,00) monto este (...) que permite inferir que [la accionante] considera -errónea o injustificadamente- que el incumplimiento de [su] patrocinada le hace acreedora del precio definitivo convenido en la cláusula cuarta del contrato en cuestión (...) más la cantidad de Bolívares Treinta y más la cantidad de Bolívares Cuarenta y Cuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Dos Mil Seiscientos sin Céntimos (Bs. 44.472.600,00,00) (...)*”. (Agregados de la Sala).

Igualmente, el Consorcio demandado precisó que “(...) *el monto solicitado por la accionante (...) no guarda relación alguna con las consecuencias jurídicas que derivan de dicho contrato en caso de incumplimiento por parte del Consorcio Ance 1935 (...) y desvirtúa completamente la voluntad que ambas partes han tenido y manifestado expresamente al momento de su celebración, según se evidencia en lo dispuesto en la Cláusula Novena (...) en concordancia con el artículo 1.276 del Código Civil (...)*”.

Y finalmente, aceptó cumplir con el pago pero de la cantidad de bolívares “(...) *Ciento Treinta y Tres Millones Cuatrocientos Diecisiete Mil Ochocientos sin Céntimos (Bs. 133.417.800,00) más las costas y costos procesales que se estimen prudencialmente y la corrección monetaria a que hubiere lugar*”, con lo cual su patrocinada busca dar por finalizado el presente asunto para que surta los efectos de cosa juzgada.

Precisado lo anterior, esta Sala advierte que lo que pretende la parte accionante como petición subsidiaria, es el “*cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios*”, toda vez que solicita el pago -para ese momento- de la suma de doscientos cuarenta y dos millones ciento veintiocho mil seiscientos bolívares (Bs. 242.128.600,00), más la indexación correspondiente, cantidad ésta que se deriva de la sumatoria del monto total del contrato, esto es, la cantidad de -en ese entonces- ciento noventa y siete millones seiscientos cincuenta y seis mil bolívares sin céntimos (Bs. 197.656.000,00) más lo correspondiente a la cláusula penal, que es el cincuenta por ciento (50%) de la cantidad otorgada como anticipo -esto es la suma de ochenta y ocho millones novecientos cuarenta y cinco mil doscientos bolívares sin céntimos (Bs. 88.945.200,00)-, que da como resultado el monto de cuarenta y cuatro millones cuatrocientos setenta y dos mil seiscientos bolívares sin céntimos (Bs. 44.472.600,00).

Siendo ello así, cabe citar el contenido del artículo 1.167 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

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

Ahora bien, respecto a la acción resolutoria a que hubiere lugar en el marco de un contrato bilateral (con base en el citado artículo 1.167 del Código Civil), resulta oportuna la cita de la sentencia dictada por esta Sala Nro. 00907 del 18 de junio de 2009, en la que se indicó: “(...) *la doctrina nacional ha interpretado que es procedente la acción de ejecución, así como la indemnización de los daños y perjuicios consagrada en el artículo 1.167 del Código Civil, únicamente cuando se dan las siguientes condiciones: i) que el contrato sea bilateral; ii) que exista incumplimiento total o parcial de la obligación; iii) que el*

incumplimiento se origine de la culpa del deudor; iv) que el demandante por su parte haya cumplido u ofrezca cumplir con su obligación; y v) la intervención judicial (...)”.

Así las cosas y tomando en cuenta que son bilaterales los contratos en los que ambas partes se obligan recíprocamente y visto que en el caso de autos las empresas involucradas tenían obligaciones recíprocas, debe concluirse que se encuentra cumplida la primera de las referidas condiciones. De igual forma, quedó establecido en el caso bajo análisis el incumplimiento total del mismo por parte de la vendedora, así como la intención de la demandante de cumplir con su obligación y evidentemente la intervención judicial. Por tanto, se debe concluir que en el presente asunto es procedente la acción de indemnización de daños y perjuicios como lo prevé el artículo 1.167 del Código de Procedimiento Civil.

En ese orden de ideas, este Órgano Jurisdiccional observa de la revisión realizada a las pruebas cursantes en el expediente que consta el original del comprobante del pago del anticipo efectuado por la empresa accionante al Consorcio Ance 1935, por la cantidad de - para entonces- ochenta y ocho millones novecientos cuarenta y cinco mil doscientos bolívares sin céntimos (Bs. 88.945.200,00).

Ello así, siendo que la única cantidad que se evidencia fue pagada por la empresa demandante al Consorcio accionado es la antes nombrada, esta Sala estima que ese es el monto por el cual debe ser condenado a pagar el Consorcio Ance 1935 a la sociedad mercantil Servicios Inmobiliarios, S.A. y no la totalidad del contrato objeto de estudio, como lo requirió la compañía actora.

Ahora bien, determinado lo que antecede es pertinente revisar lo previsto en el artículo 1.276 del Código Civil, el cual expresa:

“Artículo 1.276 Cuando en el contrato se hubiere estipulado que quien deje de ejecutarlo debe pagar una cantidad determinada por razón de daños y perjuicios, no puede el acreedor pedir una mayor, ni el obligado pretender que se le reciba una menor.

Sucede lo mismo cuando la determinación de los daños y perjuicios se hace bajo la fórmula de cláusula penal o por medio de arras”.

Así las cosas, es preciso señalar que el legislador previó la posibilidad de reclamar los daños y perjuicios que se ocasionen en virtud de la inexecución de un contrato, indicando que si bien en el contrato de que se trate, se estipuló un monto determinado por

este concepto, no podría solicitarse una cantidad mayor, ni aceptarse una menor. De igual forma, se observa de la disposición legal antes transcrita que dicho concepto también puede ser pactado bajo la forma de una cláusula penal, de la cual se derive el pago por el concepto de daños y perjuicios.

Ahora bien, vistas las normas citadas y las consideraciones expuestas este Órgano Jurisdiccional aprecia del caso de autos que el contrato de compra venta objeto del presente asunto, previó en su Cláusula Novena, una penalidad estipulada por las partes, por los daños y perjuicios que se causaren en caso de incumplimiento del objeto del mismo. Así dicha cláusula estableció que “(...) *si por causas imputables a **EL VENDEDOR** no se llegare a protocolizar el documento definitivo de compra venta en el plazo establecido en la Cláusula Octava, éste deberá reintegrar a **LA COMPRADORA** la cantidad total entregada en este acto, más un cincuenta por ciento (50%) de ese monto, por concepto de cláusula penal, como justa compensación de los daños y perjuicios que haya podido sufrir **LA COMPRADORA** (...)*”, y si por el contrario la que incumpliere era la compradora, ésta debería reintegrar al vendedor la cantidad total entregada como adelanto.

En ese sentido, esta Sala advierte que el concepto de daños y perjuicios fue estipulado expresamente en el contrato en cuestión, bajo la forma de “*cláusula penal*”, es decir, que en el caso de autos, el incumplimiento por parte de la vendedora sólo originaría en cabeza de ésta, el pago total de la cantidad entregada como adelanto más el cincuenta por ciento (50%) de dicha cantidad, como concepto de los daños y perjuicios ocasionados al comprador.

Por tanto, lo que le corresponde a la empresa Servicios Inmobiliarios, S.A. accionante, por los daños y perjuicios reclamados es la suma de las cantidades comprendidas en los conceptos antes señalados, que se constituyen por los montos -para ese momento- de ochenta y ocho millones novecientos cuarenta y cinco mil doscientos bolívares sin céntimos (Bs. 88.945.200,00), y cuarenta y cuatro millones cuatrocientos setenta y dos mil seiscientos bolívares sin céntimos (Bs. 44.472.600,00) que viene siendo el monto estipulado como cláusula penal. Ello en virtud que así fue pactado en el contrato bajo análisis y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.276 del Código Civil. **Así se establece.**

En ese sentido, se ordena al Consorcio Ance 1935 a pagar a la sociedad de comercio Servicios Inmobiliarios, S.A., el monto de bolívares **ciento treinta y tres millones cuatrocientos diecisiete mil ochocientos sin céntimos (Bs. 133.417.800,00)**, en la actualidad la cantidad de un mil trescientos treinta y cuatro bolívares con diecisiete céntimos (Bs. 1.334,17), la cual resultó de la sumatoria de las cantidades correspondientes al adelanto otorgado al momento de la firma del contrato de “*opción de compra venta*” y el cincuenta por ciento (50%) de dicho monto, como la penalización prevista en la Cláusula novena del aludido contrato, como compensación por daños y perjuicios, señaladas en el párrafo anterior.

En cuanto a la solicitud de la corrección monetaria o indexación efectuada, esta Sala declara procedente dicho requerimiento del monto total de lo condenado anteriormente, para lo cual, se oficiará al Banco Central de Venezuela (B.C.V.) para que, por vía de colaboración, calcule dicha indexación tomando en consideración la tasa pasiva anual de los seis (6) primeros bancos comerciales del país a tenor de lo dispuesto en el artículo 101 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, desde la interposición de la demanda hasta la fecha de publicación del presente fallo; privilegio éste aplicable al presente caso por tratarse la parte actora de una empresa del Estado en atención a lo establecido en la sentencia Nro. 735 dictada por la Sala Constitucional de fecha 25 de octubre de 2017. **Así se determina.**

En virtud de las consideraciones anteriores, esta Sala advierte que como quiera que la pretensión subsidiaria de la demandante, en cuanto a los conceptos reclamados fue concedida en su totalidad, no así en las cantidades requeridas, debe declararse parcialmente con lugar la misma. **Así se declara.**

Finalmente, visto las resultas de la presente demanda, no hay condenatoria en costas. **Así también se decide.**

V

DECISIÓN

Por las razones anteriormente expuestas, esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara:

1.- **IMPROCEDENTE** la impugnación de la cuantía de la demanda efectuada por la representación judicial de la parte accionada.

2.- **PARCIALMENTE CON LUGAR** la demanda por cumplimiento de contrato de compra venta e indemnización de daños y perjuicios interpuesta por la sociedad **SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A.**, contra el **CONSORCIO ANCE 1935**, conforme a lo expuesto en el presente fallo. En consecuencia:

2.1.- Se **ORDENA** al referido Consorcio pagar a la empresa accionante la suma de ciento treinta y tres millones cuatrocientos diecisiete mil ochocientos bolívares sin céntimos (Bs. 133.417.800,00), en la actualidad la cantidad de un mil trescientos treinta y cuatro bolívares con diecisiete céntimos (Bs. 1.334,17), la cual resultó de la sumatoria de las cantidades correspondientes al adelanto otorgado al momento de la firma del contrato de “*opción de compra venta*” y el cincuenta por ciento (50%) de dicho monto, como la penalización prevista en la Cláusula novena del aludido contrato, como compensación por daños y perjuicios.

2.1.- **PROCEDENTE** la corrección monetaria peticionada, para lo cual se **ORDENA** oficiar al Banco Central de Venezuela (B.C.V.) para que, por vía de colaboración, calcule dicha indexación tomando en consideración la tasa pasiva anual de los seis (6) primeros bancos comerciales del país a tenor de lo dispuesto en el artículo 101 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, desde la interposición de la demanda hasta la fecha de publicación del presente fallo.

3.- No hay condenatoria en costas.

Publíquese, regístrese y comuníquese. Notifíquese a la Procuraduría General de la República. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Despacho de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas a los nueve (9) días del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021). Años 211° de la Independencia y 162° de la Federación.

La Presidenta,

**MARÍA CAROLINA
AMELIACH
VILLARROEL**

La
Vicepresidenta-
Ponente,

**BARBARA
GABRIELA
CÉSAR SIERO**

El Magistrado,

**INOCENCIO ANTONIO
FIGUEROA
ARIZALETA**

El Magistrado,

**MARCO
ANTONIO
MEDINA
SALAS**

La Magistrada,

**EULALIA COROMOTO
GUERRERO RIVERO**

La Secretaria,

CHADIA FERMIN PEÑA

**En fecha diez (10) de junio del año
dos mil veintiuno, se publicó y
registró la anterior sentencia bajo el**

Nº 00135.
La Secretaria,

CHADIA FERMIN PEÑA