



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

MAGISTRADA PONENTE: GLADYS MARÍA GUTIÉRREZ ALVARADO

El 16 de julio de 2019, las abogadas Nilyan Santana Longa e Isdel Perozo Quintero, inscritas en el Instituto de Previsión Social del abogado bajo los n° 47.037 y 75.985 respectivamente, actuando en su condición de apoderadas judiciales de la ciudadana **SOPHIA NORELYS BEHRENS UTRERA**, venezolana, mayor de edad y titular de la cédula de identidad V-6.522.272, interpusieron ante esta Sala solicitud de revisión constitucional de la decisión n.° RC-000108 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia el 11 de abril de 2019, que declaró: **(i)** con lugar el recurso de casación anunciado y formalizado contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha 22 de marzo de 2018; **(ii)** parcialmente con lugar la demanda por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, contra la ciudadana Sofía Norelys Behrens Utrera, identificada *supra*, condenándose a esta última a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble identificado como un apartamento distinguido con el número 72, ubicado en la planta 7 del edificio denominado “46”, avenida Circunvalación del Sol, sector D de la urbanización

Santa Paula, municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda, tal como se pactó en el documento de “opción de compra-venta” de fecha 13 de julio de 2012, correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio acordado en la cláusula tercera del contrato de fecha 13 de julio de 2012, a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes (Bs. F 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00) más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00) hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas conforme a lo expuesto en el cuerpo de esta decisión; (iii) a falta de cumplimiento voluntario por parte de la demandada, el fallo servirá de título de propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, en cuyo caso la parte actora deberá consignar ante el tribunal el saldo deudor; (iv) no hay condenatoria en costas, a tenor de lo establecido en el artículo 274 y 320 del Código de Procedimiento Civil.

El 16 de julio de 2019, se dio cuenta en Sala y se designó ponente a la Magistrada Gladys María Gutiérrez Alvarado, quien con tal carácter, suscribe la presente decisión.

El 16 de agosto de 2019, esta Sala dictó sentencia interlocutoria n° 283, declarándose competente para conocer la solicitud de revisión constitucional y acordó medida de suspensión de efectos de la sentencia distinguida con la nomenclatura RC-000108 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia el 11 de abril de 2019, que hoy es objeto de revisión, ordenando al Juzgado Duodécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, la remisión del expediente relativo al juicio por cumplimiento de contrato de opción de compra-venta y las notificaciones respectivas a la Sala de Casación Civil y a los Juzgados Séptimo Superior y Duodécimo de Primera Instancia, ambos competentes en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

El 16 de septiembre de 2019, la representación judicial de la solicitante pidió copia simple y certificada de la anterior decisión.

El 19 de septiembre de 2019, la Secretaría de esta Sala dejó constancia de haber notificado al Juez del Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a fin de informarle sobre el contenido de la decisión n.º 0283 del 16 de agosto de 2019.

En la misma fecha -19 de septiembre de 2019- esta Sala libró oficio n.º 19-0411, con el objeto de remitir copia certificada de la decisión n.º 0283 del 16 de agosto de 2019, al Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

El 20 de septiembre 2019, esta Sala libró oficios números 19-0417 y 19-0424, dirigidos a la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia y al Juzgado Duodécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, respectivamente, con el objeto de remitir copia certificada de la decisión n.º 0283 del 16 de agosto de 2019.

Por auto del 20 de septiembre de 2019, se acordó la copia certificada solicitada el 16 de septiembre de 2019.

Mediante diligencia de fecha 2 de octubre de 2019, el alguacil de esta Sala consignó resultados del oficio n.º 19-0417, dirigido a la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia.

Por auto del 9 de octubre de 2019, la Secretaría de esta Sala dejó constancia de haber establecido comunicación telefónica y haber remitido vía correo electrónico a la Secretaría de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, la sentencia n.º 0283 del 16 de agosto de 2019, al Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Por diligencia del 18 de octubre de 2019, la representación judicial de la parte solicitante, consignó diligencia solicitando la notificación al Juzgado Duodécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del contenido de la decisión n.º 0283 del 16 de agosto de 2019.

El 21 de octubre de 2019, la representación judicial de la parte solicitante retiró las copias certificadas acordadas por auto del 20 de septiembre de 2019.

En fecha 22 de octubre de 2019, el alguacil de esta Sala consignó resultados de los oficios números 19-0411 y 19-0424, dirigidos al Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas y al Juzgado Duodécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en el mismo orden.

El 4 de noviembre de 2019, fue recibida en la Secretaría de la Sala Constitucional las actuaciones solicitadas en la sentencia interlocutoria de esta Sala n° 283 del 16 de agosto de 2019.

El 23 de enero de 2020, diligenció la representación judicial de la solicitante a los efectos de pedir pronunciamiento en la causa.

Mediante escrito presentado el 10 de febrero 2020, por el abogado Moisés Enrique Martínez Silva, inscrito en el Inpreabogado bajo el n° 232.866, actuando en su condición de apoderado judicial de la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, titular de la cédula de identidad V-8.417.423, solicitó se desestimara la solicitud de revisión presentada.

El 17 de febrero de 2020, la representación judicial de la parte solicitante de la revisión petitionó copia simple del escrito consignado a los autos el 10 de febrero de 2020.

Por diligencia del 6 de marzo de 2020, la representación judicial de la parte solicitante de la revisión retiró las copias simples petitionadas el 17 de febrero de 2020.

El 27 de abril de 2022, se constituyó esta Sala Constitucional en virtud de la incorporación de los magistrados designados por la Asamblea Nacional en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2022, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.696 Extraordinario de fecha 27 de abril de 2022, quedando integrada de la siguiente forma: Magistrada doctora Gladys María Gutiérrez Alvarado, Presidenta;

Magistrada doctora Lourdes Benicia Suárez Anderson, Vicepresidenta; Magistrados y Magistradas doctor Luis Fernando Damiani Bustillos, doctor Calixto Ortega Ríos y doctora Tania D' Amelio Cardiet.

El 24 de mayo de 2022, la representación judicial de la parte solicitante pidió pronunciamiento en la causa.

En fecha 20 de septiembre de 2022, el apoderado judicial de la ciudadana María Antonio Cabeza Ávila, consignó diligencia en la cual solicitó el respectivo pronunciamiento.

En virtud de la licencia autorizada por la Sala Plena de este Alto Tribunal al Magistrado doctor Calixto Ortega Ríos y la incorporación de la Magistrada doctora Michel Adriana Velásquez Grillet, contenida en el acta del 27 de septiembre de 2022, esta Sala quedó constituida de la siguiente manera: Magistrada doctora Gladys María Gutiérrez Alvarado, Presidenta; Magistrada doctora Lourdes Benicia Suárez Anderson, Vicepresidenta; Magistrados doctor Luis Fernando Damiani Bustillos, Magistrada doctora Tania D'Amelio Cardiet y Magistrada doctora Michel Adriana Velásquez Grillet.

Revisadas las actas que conforman el presente expediente, pasa la Sala a dictar sentencia sobre la base de las siguientes consideraciones.

I

DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN

En el escrito contentivo de la presente revisión constitucional la representación judicial de la parte solicitante alegó:

Que “...[e]l acto judicial opugnado en esta oportunidad, es la decisión N° **108/2019** emanada de la Sala de Casación Civil, en la que el ponente estimó procedente el recurso de casación civil ejercido por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, venezolana, mayor de edad, de este domicilio y titular de la [c]édula de [i]dentidad Nro. 8.417.423 contra la decisión del Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas que declaró sin lugar la demanda por cumplimiento de contrato contra la ciudadana Sophia Behrens Utrera, ya identificada”.

Que “... [e]l recurso de casación preindicado, en criterio de la Sala fue declarado con lugar con fundamento en el vicio de juzgamiento, en los siguientes términos:

‘Por todo lo antes expuesto, la Sala concluye, que en el presente asunto se infringió el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, esta vez, como norma jurídica expresa que regula el establecimiento de las pruebas de acuerdo al artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, por haberse desechado las pruebas libres promovidas junto con el escrito libelar, relativas a la reproducción impresa de varios correos electrónicos, no impugnados. En consecuencia, se declara la procedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide’.”

Luego al decidir el mérito, dispuso:

“...‘En atención a las consideraciones expuestas, debe esta Sala de Casación Civil declarar parcialmente con lugar la demanda por cumplimiento de contrato, condenándose a la demandada a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble del juicio correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio restante a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital

entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00), más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00), hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S. 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas tomando en cuenta los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, publicados por el Banco Central de Venezuela, hasta el mes de diciembre del año 2015, y a partir del mes de enero de 2016, en adelante, se hará conforme a lo estatuido en el artículo 101 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, vista la omisión del Banco Central de Venezuela de publicar los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, calculada sobre la base del promedio de la tasa pasiva anual de los seis (6) primeros bancos comerciales del país, a menos que dichos Índices sean publicados con posterioridad, y a tal efecto el juez en fase de ejecución, podrá: 1.- Oficiar al Banco Central de Venezuela, con el objeto de que -por vía de colaboración-determine dicha corrección monetaria, u 2.- Ordenar que dicho cálculo se haga mediante una experticia complementaria del fallo, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, desde el 21 de febrero de 2013, fecha de la admisión de la demanda, hasta el día en que por auto expreso sea recibido el expediente en el juzgado de primera instancia, ya que es a ese órgano al que corresponde ordenar la ejecución de la sentencia, con el nombramiento de un (1) solo perito para que efectúe la señalada contabilidad de la indexación judicial condenada al pago.(Vid. sentencias 865, de fecha 7 de diciembre de 2016 caso: Analina Belisario Hergueta, Constructora F y D, C.A., expediente N° 2015-438; 538 del 7 de agosto de 2017, caso: Mario José Pineda Ríos, contra Condominio de Residencias Torre Europa, Torre III, exp. N° 2017-000190; 517 de fecha 8 de noviembre de 2018, caso: Nieves Del Socorro Pérez de Agudo contra Luís Carlos Lara Rangel, exp. AA20-C-2017-000619'... ”.

La primera denuncia está referida a la violación al derecho al Juez natural. A este respecto aduce:

Que “...es criterio vinculante de esta Sala Constitucional que existe lesión al derecho de las partes a ser juzgadas por el Juez natural, cuando éste en su actuación no es imparcial. Al respecto citamos sentencia N° 144 dictada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 24 de marzo de 2000, caso: Universidad Pedagógica Experimental Libertador, en la cual se dejó sentado lo siguiente:

‘En la persona del juez natural, además de ser un juez predeterminado por la ley, como lo señala el autor Vicente Gimeno Sendra (Constitución y Proceso. Editorial Tecnos. Madrid 1988) y de la exigencia de su constitución legítima, deben confluír varios requisitos (...). Dichos requisitos, básicamente, surgen de la garantía judicial que ofrecen los artículos 26 y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y son los siguientes: 1) Ser independiente, en el sentido de no recibir órdenes o instrucciones de persona alguna en el ejercicio de su magistratura; 2) Ser imparcial, lo cual se refiere a una imparcialidad consciente y objetiva, separable como tal de las influencias psicológicas y sociales que puedan gravitar sobre el juez y que le crean inclinaciones inconscientes. La transparencia en la administración de justicia que garantiza el artículo 26 de la vigente constitución se encuentra ligada a la imparcialidad del juez. La parcialidad objetiva de éste, no sólo se emana de los tipos que conforman las causales de recusación e inhibición, sino de otras conductas a favor de una de las partes; y así una recusación hubiese sido declarada sin lugar, ello significa que la parte fue juzgada por un juez imparcial si los motivos de parcialidad existieron, y en consecuencia la parte así lesionada careció de juez natural’ ...”

Que “... [l]a imparcialidad es una exigencia constitucional que integra el derecho al Juez natural y se vincula con el derecho al debido proceso y a la tutela judicial efectiva”.

Que “... [e]n cuanto a su vinculación con el debido proceso, la imparcialidad figura también como una (sic) de los derechos constitucionales que el Estado debe garantizar, como se cita a continuación:

‘Artículo 49. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas y, en consecuencia:

*3. **Toda persona tiene derecho a ser oída** en cualquier clase de proceso, con las debidas garantías y dentro del plazo razonable determinado legalmente **por un tribunal** competente, independiente e **imparcial** establecido con anterioridad. Quien no hable castellano, o no pueda comunicarse de manera verbal, tiene derecho a un intérprete’”.*

Que “... sobre la base de ese mismo poder garantista, prevé el artículo 26 de la Constitución:

‘Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.

El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles. Resaltado en negrilla agregado’.

Que “...[a]dquiere así gran significado los atributos de la imparcialidad, por cuanto el fin último de la potestad judicial dentro de un Estado de derecho y de Justicia, es el de impartir ésta conforme a principios básicos, siendo la imparcialidad de los jueces uno de ellos”.

Que “...[l]a imparcialidad es principio de rango constitucional determinante en el cumplimiento de la administración de justicia, imprescindible en la formación de toda decisión objetiva, derecho fundamental para los justiciables que el Estado debe garantizar”.

Que “...[l]a imparcialidad puede extenderse a varios supuestos, como por ejemplo el deber de todo juez de mantenerse ajeno de la finalidad subjetiva de las partes en el litigio y la prohibición de adelantar opinión”.

Que “... en el presente caso, observa[n] que con ocasión a un mismo proceso, un mismo expediente, con las mismas partes y la favorabilidad a la misma parte, se han decidido por la misma Sala de Casación Civil dos recursos extraordinarios, como a continuación es explicado”.

Que “...[e]n fecha 15 de enero de 2016 el Tribunal Duodécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas declaró con lugar la demanda que por cumplimiento de contrato interpuso la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila contra la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera”.

Que “...[p]osteriormente, en fecha 1° de julio de 2016, el Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, declaró con lugar el recurso de apelación intentado por la parte demandada, contra lo cual la actora anunció casación”.

Que “...[e]n fecha 18 de abril de 2017 la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en el expediente N° AA20C2016000810, mediante sentencia N° 195/2017 con ponencia del Magistrado Guillermo Blanco Vázquez, declaró con lugar el recurso de casación y ordenó al Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas dictar nueva sentencia, que decidiera la apelación contra la sentencia de primera instancia”.

Que “...[r]ecibido el expediente en el Tribunal Superior Sexto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, la juez de ese despacho se inhibió conforme a lo previsto en el artículo 82, ordinal 15° del Código de Procedimiento Civil, lo que trajo como consecuencia la distribución del expediente, correspondiéndole conocer al Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, cuya decisión se dictó en 22 de marzo de 2018 y se declaró nuevamente con lugar la apelación contra la sentencia de primera instancia de fecha 15 de enero de 2016 y, en

consecuencia, sin lugar la demanda que por cumplimiento de contrato fuere incoada por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila contra la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera”.

Que “...[c]ontra esta nueva sentencia de segunda instancia la parte demandante ejerció recurso de casación, el cual fue recibido por la Sala respectiva bajo el número AA20C2018000460, asignándosele el mismo ponente, Magistrado Guillermo Blanco Vázquez y, en fecha 11 de abril de 2019 se declaró con lugar el recurso de casación”.

Que “... [p]odemos observar que en ambos recursos de casación fue designado el mismo ponente, lo que quiere decir que ya éste conocía del asunto y decidió nuevamente. Que “...[e]n ambos recursos fue revisado el tema debatido, por lo que en la segunda oportunidad para conocer sobre el mismo caso, ya el ponente tenía una opinión adelantada sobre el fondo y debió inhibirse –lo que no hizo– ni se logró constituir en consecuencia la Sala Accidental –lo que tampoco ocurrió-”.

Que “...la decisión N° 108/2019 de fecha 11 de abril de 2019, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia lesionó el derecho al Juez natural, por imparcialidad, al ser suscrita dicha decisión por el Magistrado ponente, Guillermo Blanco Vázquez, al no inhibirse cuando ya conocía la misma causa litigiosa a través de otro recurso extraordinario decidido con anterioridad, es decir, el ponente tuvo conocimiento previo del mismo tema a través del recurso de casación decidido en el 2017, con los medios de juicio existentes en el mismo expediente cuyas sentencias de última instancia dieron origen a los dos recursos de casación y con las mismas partes, favoreciendo igualmente a la misma parte demandante”.

Que “...*la parcialidad resulta manifiesta no solamente por cuanto el sentenciador conoció y decidió por segunda vez un mismo asunto, sino también cuando suplió la formalización errónea del recurrente en casación, subrogándose en una carga de la demandante corrigiendo además los defectos de ésta, sin encontrarse en supuestos concretos de casación de oficio*”. (Resaltados del texto).

La segunda y tercera denuncias están referidas a presunta violación al derecho a la tutela judicial efectiva y al derecho a la defensa a través del examen casacional, en los términos que a continuación se transcriben:

Que “...[l]a sentencia recurrida contiene una expresión que ataca el derecho de nuestra poderdante a una sentencia congruente como integración de la tutela judicial efectiva, a tono con el artículo 26 de la constitución de la República Bolivariana de Venezuela”.

Que “... [e]n la sentencia la Sala indica al examinar la ‘denuncia única’ presentada por la parte formalizante por defecto de actividad, lo siguiente:

‘Con fundamento en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción del artículo 15 del Código adjetivo civil, conjuntamente con el artículo 26 de nuestra Carta Magna, por considerar que el sentenciador de alzada quebrantó formas sustanciales del proceso en menoscabó del derecho a la defensa, lo cual le generó indefensión’.

Que “... [a]l realizar el examen de la denuncia, advierte la Sala que se trata de la imposición a la parte formalizante de una carga de prueba impuesta por el autor de la recurrida en última instancia, esto es que:

‘...de la transcripción parcial, se puede colegir que el ad quem consideró que los correos electrónicos promovidos como pruebas documentales se pueden promover de forma impresa o grabada en un soporte magnético, pero su eficacia probatoria dependerá de que el mensaje de datos se encuentre asociado a algún mecanismo de seguridad que permita identificar el origen y

autoría del mismo, obteniendo así la misma fuerza probatoria que un documento privado, razón que sirvió para desechar de forma impresa, sin medios de prueba auxiliares como la exhibición, la inspección judicial o la prueba de experticia’.

Que “... [e]n ese análisis requerido respecto a la formalización, la Sala dejó claramente fijado que se trataba de una denuncia errada, ya que el vicio delatado no era de actividad sino de juzgamiento:

‘Por otra parte, la Sala observa que la infracción se presentó desde el punto de vista de las reglas de la carga de la prueba, como defecto de actividad, conforme al criterio expuesto en la sentencia N° RC. 000454, de fecha 22 de julio de 2014, expediente N° 2014-028, caso: Yannely Yralys Ilarraza Astudillo contra Jesús Alberto Leal Silva, sin embargo, conviene advertir que tratándose de un asunto relativo a la proposición de las pruebas de correos electrónicos, debió presentarse como un error in iudicando a tenor de lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, por infracción del artículo 429 eiusdem como regla relativa a la valoración de las pruebas, en concordancia con el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, y así se procede a resolver como norma para el establecimiento de las pruebas’ ...”

Que “...[e]n este punto, inicia la Sala el tratamiento de los términos de una impugnación por razones distintas al orden público y el texto constitucional, que son el sustrato de la casación de oficio, pero no lo expresa así en la decisión cuya revisión constitucional es pretendida. Esto es que la formalización en criterio de la Sala no está de acuerdo al vicio que es enunciado, y así lo estableció; pero aún cuando lo indica entró – salvando el error de la delación- a reexaminar la sentencia ya con la calificación de tratarse de un vicio de fondo, lo que no fue correctamente presentado por la formalizante pero, resultó favorecida por la decisión en la que fue suplida la falla en la formalización...”

Que “... [d]e allí que, al hacer uso de la potestad que otorga la norma adjetiva civil al tribunal casacional para entrar a conocer vicios, que sin ser denunciados, lesionen

derechos constitucionales o el orden público sin haber expresado las razones o motivos por los cuales entra la Sala a estudiar bajo esa égida el recurso, es colocada [su] poderdante en una situación de lesión a la tutela judicial efectiva en cuanto su manifestación del derecho a una sentencia congruente...”.

Que “... los límites conocidos por esta representación en el caso que nos ocupa venían por la denuncia del vicio de actividad específico de indefensión, respecto al que tuvimos como sustrato la contestación a la impugnación, lo que en la narrativa de la recurrida se lee:

‘Con fundamento en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción del artículo 15 del Código adjetivo civil, conjuntamente con el artículo 26 de nuestra Carta Magna, por considerar que el sentenciador de alzada quebrantó formas sustanciales del proceso en menoscabo del derecho a la defensa, lo cual le generó indefensión’.

Que es “...frente a otro vicio no traído por el recurrente, específicamente infracción de una norma jurídica expresa que regula la valoración de la prueba y entra a decidir el recurso, esto sin explicar qué motivo constitucional o de orden público, justifica entrar a conocer otro vicio y no desechar el recurso”.

Que “... [l]a decisión en el particular que nos ocupa, contiene lo siguiente: ‘

Por otra parte, la Sala observa que la infracción se presentó desde el punto de vista de las reglas de la carga de la prueba, como defecto de actividad, conforme al criterio expuesto en la sentencia N° RC. 000454, de fecha 22 de julio de 2014, expediente N° 2014-028, caso: Yannely Yralys Ilaraza Astudillo contra Jesús Alberto Leal Silva, sin embargo, conviene advertir que tratándose de un asunto relativo a la proposición de las pruebas de correos electrónicos, debió presentarse como un error in iudicando a tenor de lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, por infracción del artículo 429 eiusdem como regla relativa a la valoración de las pruebas, en concordancia con el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, y así se procede a resolver

como norma para el establecimiento de las pruebas.(...) Por todo lo antes expuesto, la Sala concluye, que en el presente asunto se infringió el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, esta vez, como norma jurídica expresa que regula el establecimiento de las pruebas de acuerdo al artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, por haberse desechado las pruebas libres promovidas junto con el escrito libelar, relativas a la reproducción impresa de varios correos electrónicos, no impugnados. En consecuencia, se declara la procedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide' ...”

Que “... [s]obre el punto del juzgamiento y el cumplimiento de los requisitos de la norma adjetiva, para hacer corresponder los términos debatidos por las partes con el dispositivo de la sentencia ha establecido la Sala Constitucional en decisión del 10 de mayo de 2001 Nro. 708:

‘El derecho a la tutela judicial efectiva, de amplísimo contenido, comprende el derecho a ser oído por los órganos de administración de justicia establecidos por el Estado, es decir, no sólo el derecho de acceso sino también el derecho a que, cumplidos los requisitos establecidos en las leyes adjetivas, los órganos judiciales conozcan el fondo de las pretensiones de los particulares y, mediante una decisión dictada en derecho, determinen el contenido y la extensión del derecho deducido, de allí que la vigente Constitución señale que no se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales y que el proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia (artículo 257). En un Estado social de derecho y de justicia (artículo 2 de la vigente Constitución), donde se garantiza una justicia expedita, sin dilaciones indebidas y sin formalismos o reposiciones inútiles (artículo 26 eiusdem), la interpretación de las instituciones procesales debe ser amplia, tratando que si bien el proceso sea una garantía para que las partes puedan ejercer su derecho de defensa, no por ello se convierta en una traba que impida lograr las garantías que el artículo 26 constitucional instaure. (...) reiteradamente, que los errores de juzgamiento en que pueda incurrir el juez en el cumplimiento de su función, en la escogencia de la ley aplicable o en su interpretación, o en la apreciación de los hechos que se les someten y las infracciones legales, sólo será materia a conocer por el juez constitucional cuando constituyan, a su vez, infracción directa de un derecho constitucionalmente garantizado’ ...”

Que “...[c]iertamente, de la denuncia que nos ocupa, los extremos fueron la delación por vicio de actividad y la impugnación atacando el error en la formalización, lo que resulta reconocida por la propia Sala, pero luego al decidir –sin calificarlo el ponente-

mutó a una especie de casación de oficio ajena a los presupuestos de esta, generando una decisión, en la que fue examinado un vicio traído por la Sala, fuera de la casación de oficio, causando la lesión de importancia constitucional para la ciudadana Sophia Behrens Utrera...”.

Que “...[e]stamos ante una decisión, que correspondiendo desechar una denuncia mal planteada, entró a conocer bajo un supuesto que no resultó configurado pues no expresa la Sala con atención a qué potestad oficiosa dio lugar a la nulidad de una sentencia con denuncias no traídas por el recurrente, quedando de ese modo ajeno a un mecanismo casacional de oficio, atropellando con ello la esfera constitucional de nuestra poderdante”.

Que “...[l]a incongruencia capaz de adquirir una relevancia constitucional es aquella que pueda entrañar una vulneración del principio de contradicción constitutiva de una efectiva denegación del derecho a la tutela judicial, siempre y cuando la desviación sea de tal naturaleza que suponga una sustancial modificación de los términos en lo que discurrió la controversia procesal (Garberí Llobregat, José. Constitución y Derecho Procesal, Cuadernos Civitas, Primera edición 2009, España pp. 177); que para el momento procesal en que ha sido dictada la decisión sometida al examen constitucional de esta Sala, son los términos del recurso conocido por la Sala de Casación Civil”.

Con respecto a la lesión al derecho a la defensa, hace los siguientes señalamientos:

Que “...[t]ambién en la decisión, es configurado contra la ciudadana Sophia Behrens Utrera un estado de indefensión, al imponerle las resultas del tratamiento que hizo el sentenciador de un tema no debatido en el proceso que nos ocupa, y además sin estar dentro de los supuestos de la actividad casacional oficiosa”.

Que “...[f]ue configurada con ello, la desatención al mandamiento de la disposición contenida en el artículo 49 ordinal 1º del texto fundamental venezolano”.

Que “...[c]iertamente la indefensión, encierra la limitación por el juez a las partes, en este caso, a la ciudadana Sophia Behrens Utrera para haber planteado contestación a los términos de un motivo de casación no traído a los autos, y que no está relacionado al momento del examen casacional con motivos de orden público o constitucional, como fue el caso finalmente resuelto por la Sala de Casación civil, concretamente:

‘Por otra parte, la Sala observa que la infracción se presentó desde el punto de vista de las reglas de la carga de la prueba, como defecto de actividad, conforme al criterio expuesto en la sentencia N° RC. 000454, de fecha 22 de julio de 2014, expediente N° 2014-028, caso: Yannely Yralys Ilarraza Astudillo contra Jesús Alberto Leal Silva, sin embargo, conviene advertir que tratándose de un asunto relativo a la proposición de las pruebas de correos electrónicos, debió presentarse como un error in iudicando a tenor de lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, por infracción del artículo 429 eiusdem como regla relativa a la valoración de las pruebas, en concordancia con el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, y así se procede a resolver como norma para el establecimiento de las pruebas...’.

Que “...[i]gualmente, el estado de indefensión denunciado resultó consumado al atribuir una omisión que no fue delatada y tampoco surge de la decisión inicialmente recurrida por la demandante, en cuanto a la valoración que encontró la Sala, pues de la propia decisión del Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas se lee que la prueba de correos electrónicos fue desechada por el error en la promoción. No obstante lo precedente, la Sala decide:

‘De los extractos jurisprudenciales antes citados aplicado al sub iudice la Sala colige que, el ad quem en la recurrida al valorar las pruebas libres promovidas por la parte actora junto con el escrito libelar, actuando de oficio, no debió desecharlas arguyendo que debían ser acompañadas por

medios de prueba auxiliares como la exhibición, la inspección judicial o la prueba de experticia informática, al haber advertido que la parte demandada se abstuvo de impugnarlas en la oportunidad procesal correspondiente, utilizando de forma errada la doctrina arriba citada con infracción del artículo 429 del código adjetivo civil. (...). Por todo lo antes expuesto, la Sala concluye, que en el presente asunto se infringió el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, esta vez, como norma jurídica expresa que regula el establecimiento de las pruebas de acuerdo al artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, por haberse desechado las pruebas libres promovidas junto con el escrito libelar, relativas a la reproducción impresa de varios correos electrónicos, no impugnados. En consecuencia, se declara la procedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide.

Por haber encontrado esta Sala procedente la nulidad con vista a la infracción delatada, se abstiene de conocer las denuncias restantes (por infracción de ley), de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil... “

Que “...pasó a sentenciar por estimar que la reposición no era necesaria, ante la falta de un vicio grave que afecte de nulidad la sustanciación del proceso, o que la falta sea tan grave que amerite la reposición de la causa al estado de que se verifique el acto o la forma procesal quebrantada...”; lo que pone de bulto que no estamos ante un supuesto en el que sea aplicable el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, pues la cita que de ese artículo hizo la Sala, se entiende por lo tocante a la casación sobre los hechos, ya que como hemos apuntado supliendo la objetada formalización entró el sentenciador con un caso de norma jurídica expresa que regule la valoración de las pruebas, como uno de los cuatro casos de casación sobre los hechos...”.

Que “...[l]a revisión solicitada radica en que, es traído otro punto de examen que –fuera del marco de la casación oficiosa- la propia Sala planteó al momento de decidir, quedando impedida de contradecirlo la demandada no recurrente, y sin que en el marco del principio dispositivo haya sido tema de denuncia por la demandante...”.

Que “... [r]especto a la indefensión, la Sala se inclina por resaltarla como lesión así:

‘En suma, cabe afirmar que el contenido esencial del derecho fundamental que, para el justiciable, representa la garantía constitucional de la defensa en el proceso, estriba en la posibilidad, normativamente tutelada, de obrar y controvertir en los procesos en que haya de juzgarse sobre sus intereses in concreto. Por tanto, se configura un supuesto de indefensión cuando, en determinado procedimiento judicial, se causa perjuicio directo e inmediato a un sujeto de derecho sin habersele dado audiencia, esto es, sin habersele permitido el ejercicio de su derecho de contradicción’. (Sala Constitucional del 31 de mayo de 2000, Nro. 515 caso Manuel Machado Tovar).

Que “Con lo que [su] mandante, resulta damnificada constitucional, pues las resultas favorables obtenidas por la recurrente en sede casacional, no responden a su diligencia como formalizante en cuanto a la denuncia planteada, sino a la omisión del contenido de derechos, en este aparte de la defensa en detrimento de la ciudadana Sophia Behrens Utrera, al otorgarle la Sala espacio al análisis de una denuncia siendo impedida de plantear contradicción a la misma, pues representó una innovación del sentenciador, más allá de lo que la norma de rito y el texto constitucional admiten...”.

Que “...[s]obre la indefensión como efecto directo del vicio de incongruencia, también de trascendencia constitucional, ha sentenciado esta Sala lo que a continuación transcribimos, del fallo de fecha 25 de junio de 2007 Nro. 1279:

Asimismo, en relación a la incongruencia como lesión al derecho a la defensa y la garantía del debido proceso, esta Sala Constitucional en sentencia N° 1.340 del 25 de junio de 2002 señaló: ‘(...) el agravio o lesión al derecho a la defensa y a la garantía del debido proceso lo causa la evasión en cuanto al pronunciamiento correcto u omisión de pronunciamiento o ausencia de decisión conforme al recurso ejercido por la parte, lo que da lugar a una incongruencia entre -lo peticionado- la actuación requerida del órgano jurisdiccional y la producida por éste, que originó una conducta lesiva en el sentenciador, quien estando obligado a decidir de acuerdo con lo solicitado, sin que en ningún caso pueda absolverse de la instancia (artículo 243, numeral 5, del Código de Procedimiento Civil), procedió a declarar algo distinto a lo reglado en la ley (...)’. Igualmente, la Sala sostuvo en sentencia N° 1.068/2006, que: “(...) ‘la función jurisdiccional es una actividad reglada,

que debe adecuarse a ciertos parámetros interpretativos establecidos de manera previa y formal por el Legislador, donde la aplicación indefectible por el juzgador de ciertas consecuencias jurídicas se impone, ante determinados presupuestos de hecho (...). Esta actividad reglada previene fórmulas de actuación para la magistratura en virtud de la cual si bien el juez dispone de la posibilidad de emitir juicios de opinión que obedezcan a su particular manera de comprender las situaciones sometidas a su conocimiento y posee un amplio margen interpretativo, debe, sin embargo, ceñirse en su actividad decisoria a los postulados legales que regulan tal actividad. En este sentido, se advierte como el ordenamiento jurídico introduce disposiciones normativas dirigidas especialmente a la actividad de juzgamiento (...)”.

El cuarto punto de esta solicitud de revisión constitucional, está referido al presunto vicio de suposición falsa, como a continuación se transcribe:

Que “...[l]a sentencia N° 108/2019 de fecha 11 de abril de 2019 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia transgredió el deber de expresar un pronunciamiento conforme a las exigencias constitucionales, generando indefensión y lesionando el derecho al debido proceso, previsto en el artículo 49 ordinal 1° de la Constitución, vicio que se configuró en el fallo objeto de revisión al extraer menciones falsas del material probatorio inserto en el expediente, más allá de la voluntad de las partes y, en consecuencia, [su] representada fue juzgada por suposiciones falsas siéndole vedada su oportunidad para defenderse de tales supuestos...”.

Que “...[c]on relación al vicio de suposición falsa o falso supuesto, [citan] criterio de este máximo Tribunal. Mediante sentencia N° 356 del 8 de noviembre de 2001 (caso: Gustavo Nahmens Bravo contra Enrique Lizarraga & Compañía) (...) y la sentencia N° 90 de fecha 13 de marzo de 2003 (caso: Enio Alfredo López González contra Barreto, Arias y Asociados, S.A. (BARSA) y Otros), ambas de la Sala de Casación Civil. Así como las sentencias números 229 de fecha 9 de mayo de 2018, (caso: Bassán Joubara Mussett

contra Conection Quick Mobile, C.A.) y 183 de fecha 10 de abril de 2018, (caso: Digna Rosa Villegas viuda de Castañeda contra Nery del Carmen Torres Villegas y otro), ambas dictadas por la Sala de Casación Civil para concluir que: “Podemos admitir entonces que la suposición falsa en cualquiera de sus modalidades corresponde siempre a un error de percepción y debe consistir en el establecimiento por parte del Juez de un hecho positivo concreto, el cual debe considerarse inexistente al no tener respaldo en el material probatorio, sea que el juzgador haya atribuido a un acta o documento del expediente menciones que éste no contiene; haber dado por demostrado un hecho con pruebas que no constan en autos; o cuya inexactitud resulta de actas o instrumentos del expediente mismo...”. (Resaltados del texto).

Que “...[e]n el caso de autos estamos frente al primer caso de suposición falsa, configurado cuando el juez atribuye hechos que las pruebas no reflejan, afirmando falsamente que un documento o acta del expediente contiene determinadas menciones que no contienen...”.

Que “... [l]a Sala de Casación Civil señaló en la sentencia objeto de revisión que:

‘constituyó un hecho admitido por las partes la existencia del contrato de ‘opción de compraventa’ suscrito en fecha 13 de julio de 2012, por un plazo de noventa (90) días continuos con la posibilidad de prórroga por treinta (30) días continuos adicionales, es decir ciento veinte (120) días continuos, extendiéndose su vigencia hasta el 10 de noviembre de 2012 (folio 27 de la sentencia.)’”. (Resaltado del texto).

Que “...los correos electrónicos promovidos por la actora, marcados ‘k’ y ‘L’, transcritos en la sentencia objeto de revisión, se deja claro que la fecha de firma del documento definitivo de venta sería el 16 de noviembre de 2012”.

Que "... [I]a sentencia N° 108/2019 cuya revisión se pretende citó el contenido de tales comunicaciones, así:

e) Marcado con la letra 'K', el cual riela a los (folios 46 y 47 del expediente), comunicación de fecha 13 de noviembre de 2012, emanado de Sophia Behrens (demandada) y dirigida a estas direcciones electrónicas: 'cabzmar@gmail.com y lmedinameister@hotmail.com', cuyo contenido es el siguiente:

'...Estimada Sra. Cabezas:

Reciba ante todo un cordial saludo, esperando se encuentre bien.

Como es de su conocimiento, el 13 de julio de 2012 suscribimos un contrato de promesa bilateral de compraventa por ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, el cual tuvo por objeto el inmueble de mi propiedad, identificado suficientemente en la Cláusula Primera de ese mismo documento.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Quinta de dicho instrumento, ambas partes acordamos que el plazo para el otorgamiento del documento traslativo de la propiedad era de noventa (90) días continuos, más treinta (30) días de prórroga, contados a partir de la fecha de suscripción del referido documento de promesa bilateral de compraventa.

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima del mismo contrato, usted como promitente compradora se obligó a informarme a mí como promitente vendedora, con por lo menos quince (15) días de anticipación, la fecha de protocolización del documento definitivo de compraventa.

Ahora bien, el día 9 de noviembre de 2012, a las 05:05 p.m., recibí un correo electrónico suyo, en el cual me notificó que ese mismo día (9 de noviembre de 2012), pudo presentar el documento definitivo de compra venta para su protocolización ante la Oficina de Registro correspondiente, así como que dicha Oficina de Registro fijó el viernes 16 de noviembre de 2012, a las 10:00 a.m., como fecha para la protocolización del documento definitivo de compraventa.

Como es de su conocimiento, la suscripción del documento de promesa bilateral de compraventa tuvo lugar el día 13 de julio de 2012, por lo que el lapso de ciento veinte (120) días continuos previsto en la Cláusula Quinta de dicho contrato (noventa (90) días continuos más treinta (30) días de prórroga), venció el día sábado 10 de noviembre de 2012.

En consecuencia, no sólo se ha producido un incumplimiento de la obligación asumida por usted en la Cláusula Séptima del contrato de promesa bilateral de compraventa, al no haberme notificado con por lo menos quince (15) días de antelación la fecha en la cual tendría lugar la suscripción del documento definitivo de compraventa por ante la Oficina (sic) de Registro correspondiente, sino que adicionalmente se ha producido de su parte un incumplimiento a lo acordado en la Cláusula Quinta de ese mismo contrato de promesa bilateral de compraventa, dado que el plazo fijado por ambas partes en dicha cláusula para que tuviera lugar la protocolización del documento definitivo de compraventa ante la Oficia de Registro

correspondiente, venció el día 10 de noviembre de 2012 sin que haya tenido lugar la suscripción y protocolización de ese documento definitivo de compraventa en la Oficina de Registro, pues como lo indica en su correo electrónico del día 9 de noviembre de 2012, fue ese mismo día (9 de noviembre de 2012), apenas un (1) día antes del vencimiento del plazo, que se presentó el documento definitivo de compra venta para la protocolización ante la Oficina de Registro correspondiente, siendo que dicha Oficina de Registro fijó el viernes 16 de noviembre de 2012, a las 10:00 a.m., como fecha para la protocolización del documento definitivo de compraventa, fecha esta última que, obviamente, se encuentra fuera del plazo acordado por las partes en la Cláusula Quinta de contrato de promesa bilateral de compraventa.

En virtud de lo anterior, se ha configurado el supuesto previsto en el Parágrafo Único de la Cláusula Cuarta del referido contrato de promesa bilateral de compraventa, en el cual quedó claramente establecido que se considerará causa imputable a una de las partes el hecho cierto de no firmar el documento definitivo de Compra-Venta **dentro del plazo acordado**, siendo evidente que es esto lo ocurrido en el presente caso, al no haberse cumplido de su parte ni la notificación oportuna prevista en la Cláusula Séptima del contrato, ni la suscripción efectiva de dicho documento definitivo de compraventa dentro del plazo acordado por ambas partes en la Cláusula Quinta de ese mismo contrato de promesa bilateral de compraventa.

En consecuencia, le solicito muy respetuosamente me indique los datos de la cuenta bancaria en la cual debo depositar el 50% de las cantidades especificadas en el literal a) de la Cláusula Tercera del contrato de promesa bilateral de compraventa, en aplicación de lo acordado por ambas partes en la Cláusula Cuarta de ese mismo contrato.

Sin otro particular al cual hacer referencia, queda de usted.

Atentamente,

Sophia Behrens...'. (Negrillas del texto transcrito, subrayado de la Sala).
Folios 36 al 39 de la sentencia.

f) Marcado con la letra 'L' riel a los (folios 48 y 49 del expediente), impresión de correo electrónico emanado de María Antonia Cabeza Ávila según cuenta 'cabezmar@gmail.com', de fecha 16 de noviembre de 2012, dirigido a Sophia Behrens, el cual es del siguiente tenor:

'...Estimada Dra. Behrens,

Gracias por su comunicación electrónica de fecha 15 de noviembre de 2012, mediante la cual da respuesta a mi correo electrónico de fecha 13 de noviembre en curso, todo ello relacionado con la suscripción del documento definitivo de compra venta del apartamento N°72, piso 7 del Edificio '46' ubicado en la Urbanización Santa Paula, cuya firma, precisamente, está pautada para el día de hoy 16 de noviembre de 2012, a tan sólo una semana del plazo previamente acordado.

Al respecto, debo indicarle que si bien existe un acuerdo bilateral de compra – venta de fecha 13 de julio de 2012, el cual establece ciertas condiciones mínimas dentro de las cuales ambas partes pactamos llevar a cabo el cierre de esta negociación, y teniendo en cuenta que los contratos deben ser cumplidos en la forma en que han sido acordados, también es cierto que con

motivo de esta negociación, la Sra. Luisa Elena Medina, representante de Administradora Integral, actuó como intermediaria a los fines de facilitar el curso de las comunicaciones y gestiones necesarias para lograr el cierre de esta negociación, siendo que, en fecha 02 de octubre de 2012 le informé vía electrónica a la Sra. Medina que el Banco Industrial de Venezuela me había informado que la fecha de firma aproximada del documento definitivo de compra – venta era entre los días 15 y 20 de octubre de 2012, de manera que no es posible sostener que para antes del día 7 de noviembre de 2012 no se había recibido de mi parte una información correspondiente a la realización de las diligencias pertinentes para la firma del documento y sobre la fecha probable de firma del mismo, por cuanto, como es muy del conocimiento público en materia inmobiliaria, las fechas exactas de firma se obtienen luego que el registro público competente ha verificado el cumplimiento de todos los extremos legales y procedimentales correspondientes. Igualmente, recuerdo que con motivo de la expedición de la cédula catastral del inmueble, fue necesario por parte suya que dicho documento fuera corregido por la autoridad municipal competente, lo cual me generó a mí contratiempos para que el banco antes mencionado realizara los procesos de aprobación correspondientes.

Debo indicar también Dra. Behrens, que por razones laborales, ya que yo también suelo tener bastante trabajo, fue que comuniqué (sic) a la Sra. Medina en fecha 2 de octubre de 2012 que debía viajar a China durante los días 10 de octubre al 2 de noviembre de 2012, en cumplimiento de instrucciones de trabajo que se producen desde el máximo nivel del Poder Ejecutivo Nacional, y que por tal razón le dejaría un poder a mi hijo Sergio Cabeza Avila (sic), para que pudiera atender lo que fuere necesario con respecto al curso de esta negociación. Y adicionalmente, puedo decir que de acuerdo a correo electrónico recibido de la Sra. Luisa Medina en fecha 1° de noviembre de 2012, en el cual refiere que ya usted había mandado a sacar la solvencia de Hidrocapital, resulta que ya dentro de los quince días anteriores a la fecha en que había sido pautada la firma se estaba ocupando usted de obtener dicha solvencia, por lo que ya se tenía noticia de que la firma definitiva estaba ya en proceso.

Por otra parte, Sra. Behrens, ya que hablamos de trámites documentales imprescindibles para concretar en buena forma nuestra negociación de compra-venta, tenemos ahora que la planilla de inscripción del apartamento de Santa Paula como vivienda principal ante el S[ENIAT], aportada por usted, es cuando menos, irregular, y esto no lo digo yo, sino la misma oficina de registro público competente, que devolvió la planilla y los funcionarios del Seniat con quienes me entrevisté personalmente con dicha planilla en la mano, la cual entregué ya a su asistente para su nueva obtención. De manera que, en razón de lo que sucede con esta planilla del Seniat, a este momento, y más bien desde hace días, estaríamos ante una situación que calificaría como incumplimiento de su parte, por cuanto aportar dicha planilla con anticipación y válidamente emitida es parte de su obligación en todo este proceso.

Ya en conclusión Sra. Behrens, no es mi intención desarrollar un torneo de señalamientos sobre lo que ha debido ocurrir y no ocurrió, sino acometer en forma un tanto más proactiva actitudes tendentes a cerrar satisfactoriamente un negocio jurídico en el que, al menos yo, mantengo genuino interés, más allá de las letras y los números de un documento previo que bien estaría siendo incumplido por usted, cuando en realidad podríamos estarlo firmando la compraventa definitiva en este momento, y que además, como es bien sabido en este tipo de negociaciones, el que dicho documento definitivo sea firmado una semana después del tiempo prefijado no constituye en esta oportunidad un incumplimiento fatal, sino más bien subsanable bajo la misma motivación que nos llevó a la suscripción del documento preliminar, motivación que en mi caso se mantiene, y es la invitación que le hago para firmar en definitiva el documento traslativo de la propiedad, antes de evaluar por mi parte, con el derecho y las circunstancias que me asistan, las opciones legales que tenga a fin de adquirir el apartamento.

Sin otro particular a que hacer referencia y esperando que podamos en buena forma finiquitar la negociación pactada, quedo de usted, Atentamente...”. (Subrayado de la Sala). Folios 39 al 42 de la sentencia.

Que “...ese mismo fallo cuya revisión se pretende estableció, en la parte correspondiente al mérito de la causa, estableció lo siguiente:

‘Conforme a las precitadas cláusulas, se debía informar a la parte demandada y promitente vendedora por escrito antes del veintisiete (27) de octubre de 2012, la fecha en que se planificaría la protocolización del documento de venta definitivo, tomando en consideración que el contrato fenecía el 10 de noviembre de 2012.

*Ahora bien, la Sala observa de la comunicación promovida por la demandante de fecha 16 de noviembre de 2012, marcada con la letra ‘L’, que desde el 2 de octubre de 2012, es decir, veinticinco (25) (sic) antes al vencimiento del lapso fatal establecido en la cláusula séptima (veintisiete (27) de octubre de 2012), la compradora habría informado a la vendedora **la fecha en que se planificaría** la protocolización del documento de venta definitivo, el cual sería entre el 15 y 20 de octubre de 2012, con lo cual decae la defensa de fondo argüida por la parte demandada en la contestación de la demanda.*

*Aunado a lo anterior, de acuerdo al correo electrónico recibido por la señora Luisa Medina (intermediaria y representante de la parte demandada), de fecha 1 de noviembre de 2012, consta que estaba en proceso de obtención de la solvencia de (HIDROCAPITAL), necesaria para presentar el documento definitivo de venta ante el registro respectivo, que fijaría la fecha de otorgamiento del documento de compraventa definitivo, esto es, **nueve (9) días antes al término fatal de expiración del contrato 10 de noviembre de 2012.***

Este documento, a cargo de la vendedora, entregado en esa oportunidad, impedía la notificación de la fecha cierta de protocolización con quince (15) días de antelación a la finalización de vigencia del contrato. Negrillas del texto citado. Subrayado agregado. Folios 63 y 64 de la sentencia.

Que “...son tres los hechos positivos concretos que causaron el vicio de suposición falsa, al extraer el juzgador menciones que los documentos probatorios citados en su propia sentencia no contienen, a saber:

‘i) percibir erróneamente que el lapso de 15 días que tenía la demandante para informar a la demandada el día de celebración del acto de otorgamiento de la venta definitiva, debía computarse tomando en cuenta la fecha de vencimiento del contrato de opción de compra venta, cuando en realidad procedía calcular dicho lapso considerando la fecha del propio acto de otorgamiento; ii) por vía de consecuencia, percibir erróneamente como fecha de inicio del tan aludido lapso de 15 días, el 27 de octubre de 2012, a partir de la cual –según el juzgador- comenzaría dicho lapso que terminaría el 10 de noviembre de ese año y; iii) percibir erróneamente que la venta definitiva se produciría entre el 15 y 20 de octubre de 2012, cuando los mismos correos marcados ‘K’ y ‘L’ citados en la sentencia que nos ocupa, más la mención contenida en ésta del hecho admitido por las partes en cuanto a la fecha de otorgamiento de la venta definitiva, evidenciaron que fue el 16 de noviembre de 2012 cuando finalmente quedó pautada la protocolización, pero que inevitablemente para ese momento tal acto resultaba extemporáneo al traspasar el lapso de 120 días estipulados en el contrato y dentro del cual debía celebrarse dicha venta definitiva, como se deduce de la misma sentencia N° 108/2019 objeto de revisión’. Ello demuestra la suposición falsa en la que incurrió el fallo objeto de revisión, al fundamentarse en hechos que no ocurrieron ni se comprobaron en el expediente, tergiversando las declaraciones de las partes contenidas en los referidos correos...’.” (Resaltados del texto).

Que “...[e]l sentenciador excedió el límite de posibilidades interpretativas que debe asumir todo juez, basándose en suposiciones falsas con relación a las fechas que obligaban a la demandante. Por tanto, la sentencia N° 108/2019 generó indefensión a nuestra representada, lesionando, al desconocerlo, el derecho a la defensa prevista en el artículo 49, numeral 1 de nuestra Constitución, que forma parte del debido proceso, el cual quedó plenamente violado en el presente caso al hacer mención a hechos positivos y concretos que no se deducen del material probatorio, sin que la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera tuviera la oportunidad de contradecirlos en ejercicio de su derecho a la

defensa, cuando es deber de todo juez velar estrictamente por el cumplimiento y garantía de este derecho de orden constitucional”.

Que “...[d]e acuerdo con los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos, solici[tan] respetuosamente la admisión del presente recurso de revisión constitucional y el reexamen por esta Sala Constitucional sobre la sentencia de la Sala de Casación Civil de fecha 11 de abril de 2019 N° 108/2019, en el proceso iniciado por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, por haber menoscabado derechos constitucionales de la ciudadana Sophia Behrens Utrera, concretamente el derecho a un juez imparcial, el derecho a la tutela judicial efectiva en cuanto a la falta de una sentencia congruente y el derecho a la defensa, contenidos en su expresión normativa en los artículos 26 y 49 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y fijados en la doctrina de esta Sala Constitucional”.

Que “...[l]a providencia judicial del 11 de abril de 2019 de la Sala de Casación Civil, es la sentencia definitivamente firme del presente proceso, ello implica que se encuentra en fase de ejecución”.

Que “...[e]sta etapa procesal, ha correspondido al Juzgado Duodécimo de Primera Instancia Civil Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, ante el cual ya ha sido solicitada por la parte demandante, y el tribunal no ha proveído esa petición a la fecha, aunque el inicio de esa fase resulta inminente, la utilidad de la revisión constitucional instada puede resultar ilusoria”.

Que “...[a]demás una sentencia ejecutable viene fundada no sólo en un objeto lícito sino en todo el conjunto fáctico-jurídico que la avala, elementos los cuales deben

derivarse del cumplimiento de todos los postulados jurisdiccionales de orden constitucional aplicables como el derecho al Juez natural, la tutela judicial efectiva y el derecho a la defensa”.

Que “...[l]a sentencia N° 108/2019 dictada por la Sala de Casación Civil de este Máximo Tribunal en fecha 11 de abril de 2019, lejos de contener declaraciones fundadas en lo alegado y probado en el expediente y con una adecuada valoración y establecimiento de los hechos y de las pruebas, revela un contenido inconstitucional que la invalida de nulidad absoluta, pues, en el presente caso, aun cuando la dispositiva de la sentencia ordenó el cumplimiento de un contrato de opción de compra venta, lo que en principio tiene la apariencia de un objeto lícito, en definitiva, dicho objeto no puede materializarse en vista de corresponder a una decisión viciada por imparcialidad –que afecta el derecho al juez natural- indefensión –por ser el resultado de una indebida casación de oficio y basarse en una suposición falsa- e incongruencia -lo cual viola la tutela judicial efectiva-”.

Finalmente la parte solicitante, pide que sea decretada conforme a lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia y en atención a los criterios explanados por esta Sala Constitucional en las sentencias números 2197 de fecha 17 de septiembre de 2004, (caso: *República Bolivariana de Venezuela*) y la 636 del 18 de septiembre de 2018, caso: (*Etiquetas Sol Sil, C.A.*), medida cautelar de suspensión de efectos de la sentencia objeto de la presente revisión, proferida en fecha 11 de abril de 2019, por la Sala de Casación Civil. A tal efecto, alegan que la presunción de buen derecho es planteada “...desde los argumentos que hemos traído para justificar las denuncias de lesiones constitucionales, a saber los derechos vulnerados a un juez natural y a una sentencia congruente como expresión de la tutela judicial efectiva y a la defensa...” y el perjuicio en la demora en los siguientes términos: “...tenemos que ejercido como ha sido el recurso de revisión constitucional, con la pretensión de obtener el reexamen y modificación de la sentencia definitiva, el inicio y eventual conclusión de la fase de ejecución haría ilusoria las resultas de un recurso de revisión y precisamente, es la

eficacia del recurso lo que motiva también su ejercicio, lo que ha sido ya pedido el 11 de junio de 2019, [por] la parte demandante...”.

II

DE LA SENTENCIA OBJETO DE REVISIÓN

El 22 de abril de 2019, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, dictó la decisión que hoy es objeto de revisión y declaró: (i) con lugar el recurso de casación anunciado y formalizado contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha 22 de marzo de 2018; (ii) parcialmente con lugar la demanda por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, contra la ciudadana Sofía Norelys Behrens Utrera, identificada *supra*, condenándose a esta última a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble identificado como un apartamento distinguido con el número 72, ubicado en la planta 7 del edificio denominado “46”, avenida Circunvalación del Sol, sector D de la urbanización Santa Paula, municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda, tal como se pactó en el documento de “opción de compra-venta” de fecha 13 de julio de 2012, correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio acordado en la cláusula tercera del contrato de fecha 13 de julio de 2012, a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes (Bs. F 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00) más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00) hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas conforme a lo expuesto en el cuerpo de esta decisión; (iii) a falta de cumplimiento voluntario por parte de la demandada, el fallo servirá de título de propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, en cuyo caso la parte actora deberá consignar ante el tribunal el saldo deudor; (iv) no hay condenatoria en costas, a tenor de lo establecido en el artículo 274 y 320 del Código de Procedimiento Civil, bajo la siguiente motivación:

**“RECURSO POR DEFECTO DE ACTIVIDAD
ÚNICA DENUNCIA**

Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción del artículo 15 del Código adjetivo civil, conjuntamente con el artículo 26 de nuestra Carta Magna, por considerar que el sentenciador de alzada quebrantó formas sustanciales del proceso en menoscabo del derecho a la defensa, lo cual le generó indefensión.

Para fundamentar su delación, el formalizante expresó:

‘...II

DENUNCIA POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

1. De conformidad con lo consagrado en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil denunciemos la infracción por parte de la recurrida del artículo 15 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por el quebrantamiento de formas sustanciales de los actos en menoscabo del derecho a la defensa e igualdad procesal de mi representado por las siguientes razones:

*En el caso de autos, el ad quem desestima todas las pruebas libres promovidas y evacuadas por esta representación, al imponernos la **carga probatoria de demostrar la fidelidad de los correos electrónicos** que constan en autos, y que habían servido de fundamento tanto de la decisión de primera instancia, como de la primera sentencia de apelación y de casación, ya que dicha veracidad en ninguna oportunidad procesal fue tan siquiera cuestionada por la parte demanda (sic), contrario, **fueron reconocidos** los correos e incluso, en virtud del principio de la comunidad de la prueba, utilizados por la contraparte.*

*No obstante lo anterior, el ad quem para desestimar los medios probatorios tergiversa las consideraciones de derecho expuestas por esta Sala de Casación Civil, en fecha 24 de octubre de 2007, con ponencia de la Magistrada, Dra. Isbelia Pérez Velásquez, caso: **Distribuidora Industrial de Materiales C.A. (DIMCA), vs Rockwell Automation de Venezuela, C.A.**, en el cual se decide con respecto a unos correos electrónicos sobre los cuales erróneamente fue solicitada como forma de determinar su veracidad su exhibición en original, siendo que en el caso que nos ocupa, debemos reiterar, los correos fueron presentados en formato escrito por la demandante y no fueron impugnados o cuestionados por la demandada; aún así, **la recurrida desechó en su sentencia todas las pruebas libres** en los siguientes términos:*

(...Omissis...)

Los siguientes correos desestimados por la recurrida fueron todos promovidos por esta representación junto con el libelo en la oportunidad correspondiente, tenidos por reconocidos por la demandada y valorados en todas las instancias y son indispensables para la correcta aplicación de la consecuencia jurídica en el presente proceso:

(...Omissis...)

Es oportuno señalar que los anexos contentivos de impresos de correos electrónicos que acompañamos al libelo y que fundamentan en derecho la pretensión de nuestra poderdante, gozan de eficacia probatoria de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley de Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas.

Ahora bien, ciudadanos Magistrados, en el presente caso **no hubo oposición, ni desconocimiento de la parte demandada de nuestras pruebas libres ahora desechadas por el ad quem**, que habían sido aportadas en formato impreso, siendo la totalidad de ellas correos electrónicos, razón por la cual el Juzgado de Primera Instancia **ADMITIÓ**, y al no ser impugnadas deben tenerse como reconocidas de conformidad con lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil.

Por esa razón, que el Juez (sic) del Tribunal (sic) Superior (sic) Séptimo (sic) incurrió en una violación al Derecho (sic) a la Defensa (sic) e igualdad de las partes al imponer una carga no prevista en Ley y contraria al criterio reiterado de la Jurisprudencia (sic) patria, valiéndose de ello para declarar que no fue demostrado el cumplimiento de las obligaciones de nuestra representada, ni la oposición a la devolución de las arras, lo cual es totalmente falso.

Esa Sala de Casación Civil ha dejado sentado que constituye una violación al Derecho defensa imponer al promovente cargas procesales no establecidas en la Ley para demostrar la fidelidad de las pruebas libres, siendo esta una carga del no promovente.

(...Omissis...)

Queda así evidenciada la violación o quebrantamiento de las formas esenciales del proceso, al ser desechadas pruebas libres determinante para la decisión, a través de la imposición judicial de una carga todas luces (sic) correspondía a la demandada y que optó por no ejercer.

Es por lo expresado precedentemente que, solicitamos a esa Sala declare **CON LUGAR** la denuncia por defecto de actividad por quebrantamiento de formas sustanciales de los actos en menoscabo del derecho a la defensa e igualdad procesal... (Destacados del texto parcialmente transcrito, subrayado de la Sala).

Acorde con el texto de la denuncia, la recurrida habría quebrantado formas sustanciales de los actos en menoscabo del derecho a la defensa del recurrente, toda vez que declaró con lugar el recurso de apelación ejercido y revocó la decisión dictada por el a quo, al invertir -según sus dichos- indebidamente la carga probatoria de las documentales promovidas como pruebas libres (correos electrónicos).

Al respecto, el recurrente precisa que las pruebas libres promovidas junto con el libelo de demanda en ninguna de las dos instancias fueron cuestionadas por la contraparte, al contrario, fueron reconocidas y utilizadas para su defensa por la parte demandada.

La Sala para decidir, observa:

La denuncia sostiene que las pruebas libres (correos electrónicos) consignadas por la demandante fueron desechadas de oficio por el ad quem, al imponer indebidamente una carga no prevista en la Ley, demostrar la autenticidad, confidencialidad e integridad del mensaje a través de medios de pruebas auxiliares como lo son la exhibición, la inspección judicial o la prueba de experticia, invirtiéndose la carga probatoria de dichas documentales quebrantándose así por ende las formas sustanciales de los actos en menoscabo a su derecho a la defensa e igualdad procesal.

Para sustentar el fallo hoy recurrido en esta sede casacional, el tribunal de alzada estableció lo siguiente:

'...Folios 33 al 36 del expediente CORREOS ELECTRÓNICOS, aparentemente enviados por la parte actora a la ciudadana Luisa Medina, en fecha 13 de febrero de 2013; a los cuales se le adminiculan los CORREOS ELECTRÓNICOS que cursan a los folios 41, 44, 46 al 54, también aparentemente enviados por la parte actora a la parte accionada, en fechas 01 de noviembre de 2012, 14 de noviembre de 2012, 13 de noviembre de 2012, 16 de noviembre de 2012, 28 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, respectivamente, dichos documentos no fueron desconocidos por su contraparte, no obstante a ello, esta alzada considera necesaria realizar las siguientes observaciones: El artículo 4 Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, 'su promoción, control, contradicción y evacuación como medio de prueba, se realizará conforme a lo previsto para las pruebas libres en el Código de Procedimiento Civil'; así las cosas, las comunicaciones de datos electrónicos, si no contienen una firma electrónica 'que permita vincular al Signatario con el Mensaje de datos y atribuir la autoría de éste' (artículo (sic) 16 eiusdem), para su apreciación como medio de prueba se encuentra sometido a otras formalidades probatorias como la experticia informática para determinar su veracidad y

procedencia de autoría en el sentido de: 1. Garantizar que los datos utilizados para su generación puedan producirse sólo una vez, y asegurar, razonablemente, su confidencialidad. 2. Ofrecer seguridad suficiente de que no pueda ser falsificada con la tecnología existente en cada momento. 3. No alterar la integridad del Mensaje de Datos...’; por ello se trae a colación la sentencia dictada por la Sala de Casación Civil, en fecha 24 de octubre de 2007, con ponencia de la Magistrada, Dra. Isbelia Pérez Velásquez, caso Distribuidora Industrial de Materiales C.A. (DIMCA), vs. Rockwell Automation de Venezuela, C.A., estableció el siguiente criterio, donde se estableció la promoción de correos electrónicos:

(...Omissis...)

En tal sentido, del extracto del fallo antes transcrito se observa que se puede promover un correo electrónico como prueba documental, es decir, de forma impresa o grabada en un disquete, pero su eficacia probatoria dependerá de que el mensaje de datos esté asociado a algún mecanismo de seguridad que permita identificar el origen y autoría del mismo y tendrá la misma fuerza probatoria que un documento privado; de allí que, al haberse promovido los correos electrónicos de forma impresa, debe demostrarse la autenticidad, confidencialidad e integridad del mensaje a través de medios de prueba auxiliares como la exhibición, la inspección judicial o la prueba de experticia. Así las cosas, resulta aplicable al caso sub examine el criterio antes señalado, a tenor de lo establecido en el artículo 321 del Código de Procedimiento Civil, al promover la representación judicial de la parte actora un medio de prueba como lo es un correo electrónico en formato impreso, debió hacerlo acompañado de otros medios de prueba que sustente la autenticidad del mismo o haber promovido la experticia informática para dar validez a los mismos; en consecuencia, en base a los fundamentos anteriormente expuestos este Juzgador Desecha la prueba documental promovida contentiva de los “Correos Electrónicos”. Y así se declara...’. (Destacados de la recurrida).

De la transcripción parcial, se puede colegir que el ad quem consideró que los correos electrónicos promovidos como pruebas documentales se pueden promover de forma impresa o grabada en un soporte magnético, pero su eficacia probatoria dependerá de que el mensaje de datos se encuentre asociado a algún mecanismo de seguridad que permita identificar el origen y autoría del mismo, obteniendo así la misma fuerza probatoria que un documento privado, razón que sirvió para desechar de forma impresa, sin medios de prueba auxiliares como la exhibición, la inspección judicial o la prueba de experticia.

Por otra parte, la Sala observa que la infracción se presentó desde el punto de vista de las reglas de la carga de la prueba, como defecto de actividad, conforme al criterio expuesto en la sentencia N° RC. 000454, de fecha 22 de julio de 2014, expediente N° 2014-028, caso: Yannely Yralys Ilarraza Astudillo contra Jesús Alberto Leal Silva, sin embargo, conviene advertir que tratándose de un asunto relativo a la proposición de las pruebas de correos electrónicos, debió presentarse como un error in iudicando a tenor de lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, por infracción del artículo 429 eiusdem como regla relativa a la valoración de las pruebas, en concordancia con el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, y así se procede a resolver como norma para el establecimiento de las pruebas.

Respecto a los ‘correos electrónicos’ el ad quem consideró que debía desecharlos pues carecían de autenticidad y fidelidad en su contenido, al ser promovidos sin un medio de prueba auxiliar como lo es la prueba de experticia informática, conforme a lo estipulado en los artículos 4 y 16 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, y la sentencia de esta Sala N° 00769, dictada el 24 de octubre de 2007, expediente N° 06-119, caso Distribuidora Industrial de Materiales C.A. (DIMCA), vs. Rockwell Automation de Venezuela, C.A., así como a tenor de lo establecido en el artículo 321 del código adjetivo civil.

Así las cosas, la Sala estima pertinente transcribir parte de la referida sentencia, la cual es del siguiente tenor:

‘...Ahora bien, la sociedad demandada plantea en el escrito de formalización que reinaba “...confusión respecto del procedimiento legalmente establecido para la evacuación de dicha prueba, en efecto, se presume que se solicita la exhibición de un supuesto mensaje de datos conformado por un correo electrónico emitido desde una también supuesta dirección de correo electrónico identificada como rastifano@rarockewell.com hasta otra dirección igualmente identificada por la demandante como dirigida a abolivar@dimca.com...’, con lo cual desconoció que la dirección electrónica de la cual se emitió el documento electrónico (rastifano@rarockewell.com) le perteneciera a su representada.

La Sala, en un caso similar en el cual la demandante promovió un video de VHS como prueba libre, estableció lo siguiente:

(...Omissis...)

La Sala reitera el precedente jurisprudencial, y deja sentado que el promovente de un medio de prueba libre tiene la carga de proporcionar al juez, durante el lapso de promoción de pruebas, los medios probatorios capaces de demostrar la credibilidad e identidad de la prueba, lo cual podrá hacer a través de

cualquier medio probatorio. Asimismo, el juez en la oportunidad de pronunciarse sobre la admisibilidad de dicha prueba debe de conformidad con lo previsto en los artículos 7 y 395 del Código de Procedimiento Civil, establecer la manera en que ésta debe sustanciarse; en caso de que el medio de prueba libre sea impugnado, debe implementar en la tramitación la oportunidad y forma en que deba revisarse la credibilidad e idoneidad de la prueba, pues sólo cumpliendo con esa formalidad por delegación expresa del legislador cumple el proceso su finalidad, que es un instrumento para alcanzar la justicia según lo dispone el artículo 257 de nuestra Carta Magna.

(...Omissis...)

Así pues, la Sala atendiendo las normas transcritas así como la doctrina precedente, en la cual se dejó sentado que en caso de que el medio de prueba libre sea impugnado, los jueces de instancia están obligados a implementar en la tramitación la oportunidad y forma en que deba revisarse la credibilidad e idoneidad de la prueba, considera que, en el caso concreto, el juez de primera instancia estaba obligado a fijar la forma en que debía tramitarse la contradicción de la prueba libre promovida, es decir, los documentos electrónicos promovidos por la demandante en el juicio. Al no advertir dicho error el juez superior en el reexamen de la causa, infringió los artículos 7 y 395 del Código de Procedimiento Civil y 4 de la Ley de Mensaje de Datos y Firmas Electrónicas.

En el presente juicio, no fue indicada la forma para la tramitación de la prueba libre (experticia al PC o servidor de la empresa remitente del documento electrónico), a pesar de que las partes lo cuestionaron y manifestaron en el tribunal de primera instancia, razón por la cual esta Sala declara de oficio la infracción de los artículos 7 y 395 del Código de Procedimiento Civil y 4 de la Ley de Mensaje de Datos y Firmas Electrónicas. Así se establece...'. (Doble subrayado de la Sala).

Del criterio jurisprudencial parcialmente transcrito, la Sala puede colegir que frente a la contradicción de la prueba libre promovida, debe revisarse su credibilidad e idoneidad de la prueba, a tenor de lo establecido en los artículos 7 y 395 del Código de Procedimiento Civil, y 4 de la Ley de Mensaje de Datos y Firmas Electrónicas.

Referente a la prueba libre (correos electrónicos) la Sala se ha pronunciado, entre otras, mediante sentencia N° RC.000460, de fecha 5 de octubre de 2011, expediente N° 11-237, caso: Transporte Doroca, C.A. contra Cargill de Venezuela, S.R.L., el cual dejó sentado lo siguiente:

'...Respecto de ellos, consideró que hablar de documentos electrónicos en la era actual, no parece presentar ningún tipo de problema, ya que tales documentos son comunes en la vida

cotidiana, por lo que es normal que se reciban correos electrónicos y por este medio, se trate cualquier tipo de compromiso, que es un contrato en sentido estricto, así como la utilización de tarjetas de créditos para todo tipo de pago.

Asimismo, indicó que conforme el artículo 395 del Código de Procedimiento Civil, los medios de pruebas libres, deben promoverse y evacuarse aplicando por analogía las disposiciones relativas a los medios de pruebas semejantes, y en su defecto, en la forma que señale el juez.

Sobre este particular, señaló que el valor probatorio de los mensajes de datos y firmas electrónicas, reproducidos en formato impreso, debían considerarse semejantes, en cuanto a su eficacia y valor probatorio, a las copias o reproducciones fotostáticas, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, razón por la cual le dio pleno valor probatorio a los correos electrónicos al amparo de lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, con base en que los mismos no fueron impugnados en su oportunidad legal.

Considera esta Sala, que el sentenciador de alzada, con su proceder respecto al valor probatorio de los mensajes de datos o correos electrónicos, aplicó el contenido del artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, en especial en lo referido al único aparte de la norma que establece ‘La información contenida en un Mensaje de Datos, reproducida en formato impreso, tendrá la misma eficacia probatoria atribuida en la ley a las copias o reproducciones fotostáticas’, por cuanto el juez superior al momento de apreciar y valorar la referida prueba estableció: ‘los expresados correos electrónicos no fueron impugnados en su oportunidad legal por lo que se le da pleno valor probatorio según lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil’, norma ésta que regula el valor de las copias fotostáticas, de la siguiente manera:

Artículo 429: *Los instrumentos públicos y los privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos, podrán producirse en juicios originales o en copia certificada expedida por funcionarios competentes con arreglo a las leyes.*

Las copias o reproducciones fotográficas, fotostáticas o por cualquier otro medio mecánico claramente inteligible, de estos instrumentos, se tendrán como fidedignas si no fueren

impugnadas por el adversario, ya en la contestación de la demanda, si han sido producidas con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes, si han sido producidas con la contestación o en el lapso de promoción de pruebas. Las copias de esta especie producidas en cualquier otra oportunidad, no tendrán ningún valor probatorio si no son aceptadas expresamente por la otra parte.

Conforme con esta norma, las copias fotostáticas o reproducidas por cualquier medio mecánico, se reputarán fidedignas, siempre que se cumplan con ciertas condiciones, entre ellas, que no sean impugnadas por la contraparte, ya en la contestación a la demanda si han sido producidas con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes, si han sido producidas con la contestación o en el lapso de pruebas...'. (Destacados del texto parcialmente transcrito).

Lo mismo ocurrió mediante sentencia dictada por esta Sala, N° RC.000275, de fecha 30 de mayo de 2013, expediente N° 12-594, caso: Orión Realty, C.A. contra Franklin Del Valle Rodríguez Roca, la cual estableció:

'...De conformidad con lo anteriormente expuesto, habrá de tomarse en cuenta respecto de los mensajes de datos impresos, que al dársele la eficacia probatoria de las copias o reproducciones fotostáticas y hallarse bajo las regulaciones establecidas en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, si las mismas no son impugnadas en la contestación de la demanda si son de la actora, o cinco días después de producida la contestación de la demanda si son de la demandada, o cinco días después de la promoción de pruebas, dichas copias o mensaje de datos se tendrán como fidedignas. En contraposición no tendrán valor alguno si se acompañan en cualquier otra oportunidad y no son aceptadas expresamente por la otra parte.

En este orden de ideas, aplicando analógicamente los principios de control y contradicción entre los documentos privados y los mensajes de datos, las figuras idóneas establecidas para controlar los mensajes de datos lo son, la tacha de falsedad establecida en el artículo 443 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el artículo 1.381 del Código Civil, el desconocimiento o reconocimiento de los instrumentos que expresa el artículo 444 eiusdem, o la figura del cotejo prevista en el artículo 445 ibídem.

(...Omissis...)

Ahora bien, aplicando el criterio transcrito al caso bajo estudio, al declararse en la recurrida desechados los correos electrónicos promovidos por el demandante, de conformidad con el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, bajo el argumento de no poseer

‘...certificado electrónico o promovido subsidiariamente un medio de prueba tendiente a demostrar la autenticidad del mismo, su autoría o titularidad...’, concluye esta Sala de Casación Civil que el Juez Superior infringió por falsa aplicación el delatado artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, en virtud de que adicionó, para la valoración de los identificados correos electrónicos, requisitos que esta norma no contempla, como lo es, el de que estén dotados de un Certificado Electrónico. En consecuencia, se declara procedente la denuncia bajo análisis. Así se decide.

Complementario a lo anterior resulta oportuno lo señalado en la sentencia ut supra transcrita, respecto a que, como aún no ha entrado en funcionamiento la Superintendencia de Servicios de Certificación Electrónica servicio autónomo cuyo fin es el de acreditar, supervisar y controlar a los proveedores de servicios de certificación públicos o privados y ante la falta de certificación electrónica, los correos electrónicos o mensajes de datos, agregados en formato impreso a las actas procesales, deben ser analizados conforme a lo previsto en el único aparte del artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas.

En relación con la delatada infracción por falsa aplicación parte del ad quem del artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, y la falta de aplicación de los artículos 395 y 398 eiusdem, observa la Sala, que efectivamente se constata de la transcripción de la sentencia que el juez superior no le atribuyó valor probatorio a los Correos Electrónicos promovidos, por la parte demandante-reconvenida por considerar que dichos instrumentos no encuadraban dentro de la definición contenida en los artículos 2 y 4 de la Ley sobre Mensaje de Datos y Firmas Electrónicas al no estar dotados de un certificado electrónico, no existiendo entonces garantía de autoría y de integridad del mensaje, por lo que consideró que no habiéndose promovido subsidiariamente un método de prueba tendiente a demostrar la autenticidad del mismo, su autoría o titularidad, carecían de eficacia probatoria.

Ahora bien, establece el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, cuya infracción se denuncia, que:

(...Omissis...)El transcrito artículo establece la debida valoración de las copias o reproducciones fotográficas, fotostáticas o por cualquier otro medio mecánico claramente inteligible, los cuales, se tendrán como fidedignas si no fueren impugnadas por el adversario, ya en la contestación de la demanda, si han sido producidas en el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes si han sido producidas con la contestación o en el lapso de promoción de pruebas. El espíritu de esta norma

encierra un principio fundamental en materia de prueba; los documentos públicos o privados deben evacuarse en su oportunidad procesal, a fin de que la parte a quien se pretende oponérseles los impugne, los desconozca o simplemente los rechace...’.

De igual forma, la Sala en Sentencias N° RC.000125, de fecha 11 de marzo de 2014, expediente N° 13-551, caso: Yaritza Tibisay Sánchez contra Román Antonio Pineda León y otros y RC. 000454, de fecha 22 de julio de 2014, expediente N° 14-028, caso: Yannely Yralys Ilarraza Astudillo contra Jesús Alberto Leal Silva), mencionando con apoyo a la doctrina lo siguiente:

‘...Ahora bien, en relación con la impugnación de las pruebas libres, el ex Magistrado Jesús Eduardo Cabrera puntualizó que para la evacuación de los medios de prueba libres, el juez queda facultado para aplicar formas análogas de medios semejantes, o para crear formas si el medio tiene una conexión lejana o carece de ella, con las pruebas tradicionales del Código Civil, sin embargo, aduce que ‘El Juez no va ab initio –antes de la impugnación- a señalar formas análogas o creadas por él para la contradicción, ya que tal proceder no tiene lógica si tomamos en cuenta que ésta sólo procede a instancia de parte, por lo consiguiente, el Magistrado –salvo muy particulares materias- debe esperar que surja la impugnación ante el medio libre, para regularla según su criterio; y si tenemos en cuenta que es el auto de admisión de pruebas el que debe contener las fórmulas judiciales para la evacuación, por una necesidad del desarrollo ordenado del proceso, la impugnación de la prueba libre debe interponerse antes del auto de admisión...’

En tal sentido, concluye el citado autor que ‘...Aquellos medios libres que por cualquier causa, el no promovente desee impugnarlos, debe atacarlos durante este lapso, de manera que el auto de admisión contenga las formas de sustanciación e instrucción de la impugnación...’ (Cabrera Romero, Jesús Eduardo. Contradicción y control de la prueba legal y libre. Tomo I. Caracas, 1997. pp. 414 y 415)

De lo anterior se infieren dos aspectos fundamentales: el primero, que debe necesariamente mediar impugnación contra el medio de prueba libre para que el juez de la causa pueda en consecuencia, durante el lapso de admisión, señalar las formas análogas o creadas por él para que se produzca la contradicción; el segundo, que la no impugnación u objeción contra el medio probatorio promovido por parte del no promovente, se entenderá como un reconocimiento de la autenticidad y veracidad de su contenido...’. (Cursivas de las sentencias citadas y subrayado de la Sala).

Y más recientemente, la Sala se pronunció sobre los -mensajes de datos-, mediante sentencia N° RC.000498, de fecha 8 de agosto de 2018, expediente N° 16-081, caso: Grupo de Empresas Moon, C.A. contra Alfa Cocina, C.A., cuyo tenor es el siguiente:

'...Al respecto, la Sala ha señalado que la denuncia por violación de regla legal expresa que regula la valoración de las pruebas, se produce cuando el juez infringe normas que tasan o establecen el grado de eficacia que la prueba produce, o bien indican al juez qué debe hacer o cómo debe proceder para valorar la prueba, correspondiendo al formalizante indicar cómo el error en la valoración influyó determinadamente en el dispositivo del fallo.

La valoración de los mensajes de datos o correos electrónicos, se rige por la normativa prevista en el Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas y por el Código de Procedimiento Civil, texto legal aplicable por remisión expresa del artículo 4° del referido Decreto-Ley que estipula:

(...Omissis...)

De acuerdo a la norma que antecede, el juez debe apreciar los mensajes

de datos, otorgándoles el mismo valor que se les da a las copias reproducciones fotostáticas, en tanto que su promoción y evacuación se efectuará aplicando por analogía las disposiciones relativas a los medios de pruebas semejantes contemplados en el Código Civil, según lo estatuido en el artículo 395 del Código de Procedimiento Civil (para las pruebas libres), siendo que su eficacia probatoria dependerá del adversario del promovente, quien tendrá la carga de impugnar dichos documentos, en la contestación de la demanda si son producidos por la parte actora, o cinco días después de la contestación de la demanda si son presentados por la parte demandada, o cinco días después de la promoción de pruebas, caso contrario, se reputarán fidedignas, conforme lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. (Vid. fallo N° 609 del 11 de octubre de 2013, caso: Molinos Hidalgo, C.A., c/ Romeo N. Naranja y otra)... '.

*De los extractos jurisprudenciales antes citados aplicado al sub iudice la Sala colige que, el ad quem en la recurrida al valorar las pruebas libres promovidas por la parte actora junto con el escrito libelar, actuando de oficio, no debió desecharlas arguyendo que debían ser acompañadas por medios de prueba auxiliares como la exhibición, la inspección judicial o la prueba de experticia informática, **al haber advertido que la parte demandada se abstuvo de impugnarlas en la oportunidad procesal correspondiente**, utilizando de forma errada la*

doctrina arriba citada con infracción del artículo 429 del código adjetivo civil.

Ahora bien, en cuanto a la eficacia probatoria de los mensajes de datos, el artículo 4 del Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.148, de fecha 28 de febrero de 2001, establece:

'...Los Mensajes de Datos tendrán la misma eficacia probatoria que la ley otorga a los documentos escritos, sin perjuicio de lo establecido en la primera parte del artículo 6 de este Decreto-Ley. Su promoción, control, contradicción y evacuación como medio de prueba, se realizará conforme a lo previsto para las pruebas libres en el Código de Procedimiento Civil.

La información contenida en un Mensaje de Datos, reproducida en formato impreso, tendrá la misma eficacia probatoria atribuida en la ley a las copias o reproducciones fotostáticas...'

Se desprende del artículo precedentemente transcrito que los mensajes de datos reproducidos en forma impresa, tendrán la misma eficacia probatoria atribuida en la ley a las copias o reproducciones fotostáticas, y su promoción, control, contradicción y evacuación como medio de prueba, se realizará como una prueba libre conforme a lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

El mismo decreto con fuerza de Ley de Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas considera en su artículo 2, como documento electrónico o mensaje de datos -como también lo denomina- a '...toda información inteligible en formato electrónico o similar que pueda ser almacenada o intercambiada por cualquier medio...'**

*Así las cosas, la Sala observa que las copias fotostáticas o las reproducciones realizadas por cualquier medio mecánico (impresiones de correos electrónicos), se reputarán fidedignas, siempre que no sean impugnadas por la contraparte, ya en la contestación a la demanda si han sido producidas con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes, si han sido producidas con la contestación o en el lapso de pruebas, esto es, la no impugnación, la cual se **entenderá como un reconocimiento de la autenticidad y veracidad de su contenido.***

En este sentido, siendo que los (correos electrónicos) marcados como anexos 'C', 'F', 'I' y 'K', no impugnados, fueron presentados para acreditar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandante, los mismos son determinantes en la suerte del dispositivo del fallo.

Por todo lo antes expuesto, la Sala concluye, que en el presente asunto se infringió el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, esta vez, como norma jurídica expresa que regula el establecimiento de las pruebas de acuerdo al artículo 4 del

Decreto con Fuerza de Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas, por haberse desechado las pruebas libres promovidas junto con el escrito libelar, relativas a la reproducción impresa de varios correos electrónicos, no impugnados. En consecuencia, se declara la procedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide.

Por haber encontrado esta Sala procedente la nulidad con vista a la infracción delatada, se abstiene de conocer las denuncias restantes (por infracción de ley), de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo dispuesto en las sentencias N° 362 dictada por la Sala Constitucional en fecha 11 de mayo de 2018, caso: Marshall y Asociados C.A., exp. N° 17-1129 con ponencia de la Magistrada Carmen Zuleta de Merchán, así como la N° 254 de fecha 29 de mayo de 2018, caso: Luis Antonio Díaz Barreto, contra Ysbetia Roció González Zamora, exp. 2017-000072, la cual hace mención a los nuevos criterios proferidos por esta Sala de Casación Civil mediante sentencia N° RC-510, de fecha 28 de julio de 2017, expediente N° 2017-124, según el cual solo procede la reposición “por la observancia de un vicio grave que afecte de nulidad la sustanciación del proceso, o que la falta sea tan grave que amerite la reposición de la causa al estado de que se verifique el acto o la forma procesal quebrantada...”.

Razones por las cuales, la Sala procede a decidir el mérito de la controversia en los siguientes términos:

SENTENCIA DE MÉRITO

En el sub iudice, la parte actora demanda el cumplimiento de un contrato de ‘opción de compraventa’, suscrito en fecha 13 de julio de 2012, ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del estado Bolivariano de Miranda, el cual quedó asentado bajo el número 19, Tomo 244, de los libros de autenticaciones llevados por esa notaría, por el incumplimiento de la vendedora de otorgar el documento definitivo traslativo de propiedad de un bien inmueble constituido por un apartamento distinguido con el número 72, ubicado en la planta 7 del edificio denominado ‘46’, situado en la avenida Circunvalación del Sol, Sector D, de la Urbanización Santa Paula, jurisdicción del municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda.

En este sentido solicitó, i) que la parte demandada (vendedora) honre el cumplimiento del contrato de marras, es decir, su obligación de suscribir el contrato definitivo de compraventa del inmueble objeto de litis, teniendo en cuenta el precio acordado por las partes en la ‘opción de compraventa’, tomando en consideración para ello los intereses devengados de la alícuota correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, por la indebida retención de la parte

demandada en aplicación de la cláusula cuarta del contrato sub examine.

ii) O en su defecto, que sea condenada la parte demandada a lo siguiente:

a) Reintegrar la cantidad de doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00), correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras retenido indebidamente.

b) Pagar los intereses devengados de la suma de dinero anteriormente indicada, como consecuencia de la mora en su reintegro.

c) Se condene la indexación a que haya lugar, a tenor de lo estatuido en el artículo 1.184 del Código Civil.

d) Pagar el monto dinerario acordado en la cláusula cuarta del contrato sub examine como indemnización de los daños y perjuicios surgidos, por no haberse materializado la compraventa definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.258 eiusdem.

iii) Al pago de las costas y costos del proceso.

En este orden de ideas, la Sala observa que la actora demandó en primer término el cumplimiento de contrato, solicitando sea restado al precio de venta los intereses devengados de la alícuota correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras.

Y demandó en segundo término, en caso de no prosperar la pretensión principal, el reintegro de los doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00), correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras; más los intereses devengados de la suma de dinero anteriormente indicada; la indexación por enriquecimiento sin causa, invocando el artículo 1.184 del Código Civil; el pago de la cantidad pecuniaria acordada en la cláusula cuarta del contrato de "opción de compraventa", como compensación por los daños y perjuicios surgidos como cláusula penal por la inejecución de la obligación principal, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.258 eiusdem.

Ahora bien, constituyó un hecho admitido por las partes la existencia del contrato de 'opción de compraventa' suscrito en fecha 13 de julio de 2012, por un plazo de noventa (90) días continuos con la posibilidad de prórroga por treinta (30) días continuos adicionales, es decir ciento veinte (120) días continuos, extendiéndose su vigencia hasta el **10 de noviembre de 2012** y; que el precio pactado en la cláusula tercera del supra mencionado contrato ascendió a la cantidad de un millón trescientos cincuenta mil bolívares sin céntimos (Bs. F.

1.350.000,00), hoy un mil trescientos cincuenta bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 1.350,00).

En consecuencia, corresponde analizar la pretensión principal, y sólo en caso de no prosperar se pasará al análisis de las pretensiones subsidiarias.

Ahora bien, a fin de dar cumplimiento al principio de exhaustividad probatoria establecida en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, la Sala observa que cursan a los autos:

Pruebas aportadas por la parte demandante:

Anexas al escrito libelar.

1. Marcado con la letra 'B' inserto a los folios 27 al 32 ambos inclusive, cursa original de contrato de 'opción de compraventa', suscrito por las ciudadanas Sophia Norelys Behrens Utrera (vendedora) y María Antonia Cabeza Ávila (compradora), autenticado por ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 13 de julio de 2012, quedando inserto bajo el N° 19, Tomo 244, de los Libros de Autenticaciones llevados por dicha notaría. **Este documento no fue impugnado, ni cuestionado su contenido; por el contrario, la relación contractual fue expresamente admitida por la demandada.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil se le otorga valor probatorio, en concordancia con el artículo 429 eiusdem, concatenado con el artículo 1.363 del Código Civil, a fin de establecer las obligaciones contractuales asumidas bilateralmente por las partes, es decir, el precio, la forma y oportunidad del pago inicial y el definitivo; el tiempo de vigencia del contrato; las obligaciones que cada una de los contratantes asumió para la protocolización del documento definitivo de venta ante la Oficina Registral competente.

El referido contrato contiene las siguientes cláusulas:

...PRIMERA: 'LA VENDEDORA' declara ser dueña de un inmueble constituido por (1) un apartamento destinado a vivienda, bajo régimen de propiedad horizontal, distinguido con el N° 72, ubicado en la planta siete (7) del Edificio denominado '46', situado en la Avenida circunvalación del sol, sector 'D' de la Urbanización Santa Paula, en jurisdicción del Municipio Baruta del Estado Miranda, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones constan suficientemente en el documento de condominio del citado Edificio, que quedó inscrito ante la entonces Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Sucre del Estado Miranda, el día 10 de agosto de 1.972, anotado bajo el N° 33, Tomo 18 del protocolo primero. El apartamento objeto de la presente venta tiene una superficie aproximada de ciento tres metros cuadrados con cincuenta

decímetros cuadrados (103,50m2), tiene un porcentaje inseparable a la propiedad del mismo de dos enteros con catorce centésimas por ciento (2,14%), sobre las cosas y cargas comunes del Edificio y sus linderos son: **NORTE:** fachada Norte del Edificio; **SUR:** Apartamento N° 71; **ESTE:** Patio interno de la fachada Norte y vestíbulo de los ascensores de la planta siete (7); y **OESTE:** fachada Oeste del Edificio; y le corresponde un (1) puesto de estacionamiento ubicado en la planta baja del Edificio y distinguido con el N° 72. El Apartamento descrito le pertenece a 'LA VENDEDORA' conforme se desprende de documento protocolizado en la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Municipio Baruta del Estado Miranda, el día 27 de septiembre de 2001, anotado bajo el N° 07, Tomo 14° del protocolo primero.

SEGUNDA: 'LA VENDEDORA' ofrece vender libre de todo gravamen y totalmente solvente a 'LA COMPRADORA' y esta última ofrece comprar el inmueble descrito en la cláusula anterior.

TERCERA: El precio pactado para la venta del inmueble objeto de esta negociación es la cantidad de **UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 1.350.000,00)** que serán pagados en su totalidad a 'LA VENDEDORA', de la siguiente forma:

a) La cantidad de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs 550.000,00)**, al momento de la firma del presente documento mediante un cheque de Gerencia del Banco Industrial de Venezuela N° 01014546 por un monto de **QUINIENTOS DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 502.750,00)m (sic)** y un cheque personal del Banco Industrial de Venezuela N° 25361697 por un monto de **CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 47.250,00)**, ambos a favor de 'LA VENDEDORA'.

b) La cantidad de **OCHOCIENTOS MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 800.000,00)** al momento del otorgamiento del documento definitivo de compra-venta ante la Oficina Subalterna de Registro Público correspondiente.

CUARTA: Para el caso de que la operación a que se contrae este documento no se llevare a cabo dentro del plazo estipulado por causas imputables a 'LA COMPRADORA', quedará en beneficio de 'LA VENDEDORA' el 50% de la cantidad entregada a la presente fecha, es decir, la cantidad de **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 275.000,00)** como indemnización de daños y perjuicios a título de cláusula penal sin que para ello sea necesario ningún requerimiento judicial. Por lo tanto, 'LA VENDEDORA' deberá devolverle a 'LA COMPRADORA' el

otro cincuenta por ciento (50%), es decir la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL BOL[Í]VARES CON CERO C[É]NTIMOS (Bs. 275.000,00) en un plazo de quince (15) días continuos al vencimiento y penalización antes señalada. En caso de que la compra venta no se efectuare dentro del plazo establecido en este documento por causas imputables a 'LA VENDEDORA', restituirá a 'LA COMPRADORA' la cantidad dada en garantía de QUINIENTOS CINCUENTA MIL BOL[Í]VARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 550.000,00) y, además, pagará a ésta última una cantidad equivalente al 50% de la cantidad entregada como indemnización de daños y perjuicios a título de cláusula penal, es decir la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL BOL[Í]VARES CON 00/100 (Bs. 275.000,00) dentro de un plazo máximo de quince (15) días continuos contados a partir de la notificación del incumplimiento.

***PARAGRAFO (sic) UNICO (sic):** Se considerara causa imputable a una de las partes, el desistimiento expreso de esta negociación; el hecho cierto de no firmar el documento definitivo de Compra-venta dentro del plazo acordado; la no solventación (sic) de los Impuestos (sic) o pagos debidos; el incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas del presente contrato.*

***QUINTA:** El plazo convenido entre las partes para el otorgamiento del documento traslativo de la propiedad, será de noventa (90) días continuos, mas (sic) treinta (30) días continuos de prórroga, contados a partir de la presente fecha, quedando entendido que dichos 120 días se considerarán como un lapso y no como un término, por lo que dicha operación puede perfeccionarse dentro de dicho lapso y por consiguiente, si se encontraren satisfechos todos los requisitos legales de las partes.*

***SEXTA:** La entrega material del inmueble objeto de esta negociación, se hará a 'LA COMPRADORA' al momento de la firma del documento definitivo de compra venta ante el Registro Subalterno en el mismo Estado en que hoy se encuentra; el cual declara aceptar y conocer 'LA COMPRADORA' por cuanto ha revisado el mismo, el tipo de material de construcción que se utilizó y su estado de mantenimiento, libre de personas y objetos.*

***SEPTIMA (sic):** Será por cuenta y responsabilidad de 'LA COMPRADORA' todos los gastos de documentos, Notaría, traslados si fueran necesarios, gastos de Registro y cualesquiera otros gastos relacionados con el documento de venta, quien se obliga a informar por escrito y con por lo menos quince (15) días de antelación a 'LA VENDEDORA', sobre la fecha en que se planifique la protocolización del documento de venta*

definitivo a fin de que ésta entregue los recaudos que le sean solicitados (Ejemplo Copia de la cédula, Rif, solvencias y todo lo que le sea requerido por la Oficina Subalterna de Registro)...'. (Destacados del texto parcialmente transcrito).

2. La parte actora acompañó al libelo impresión de correos electrónicos:

a) Marcado con la letra 'C', comunicación fechada 3 de agosto de 2012 a las 11:44 a.m. (Vid. f. 33 y 34), emanada de María Antonia Cabeza Ávila (actora), dirigida a 'Lena Medina', y que en su contenido se expresa lo siguiente:

'...Buenas tardes señora Luisa!

El presente es para informarle que del banco me llamaron para decirme que había un error en la cédula catastral del apartamento al cual estoy optando a comprar. El error en cuestión es que en el renglón Datos de Protocolización (Folio Personal), aparece como fecha de registro la fecha de la copia certificada y debe aparecer es la fecha en que se registró el documento, es decir: 27 de septiembre de 2001. En anexo le envío la cédula catastral por si acaso. Ahora bien, eso hay que hacerlo a la brevedad posible, si es posible el lunes y yo debo llevar la copia de que eso se está tramitando el día que se me entregue para llevarla al banco y entregarla y tan pronto esté lista la nueva cédula catastral corregida, necesito copia para entregarla igualmente al banco. No sé si me expliqué bien, en caso de cualquier duda, llámeme por favor.

Saludos!. María A. Cabeza A...'.

b) Marcado con la letra 'D', comunicación fechada 6 de agosto de 2012 a las 17:56 p.m. (f.35 y 36), emanada de 'Lena Medina' dirigida a 'María Antonia Cabeza Ávila', cuyo contenido expresa:

'...Buenas tardes, adjunto le estoy enviando el documento de la cédula catastral corregido, por favor indícame si necesita el original.

Saludos.

Luisa Elena Medina...'.

c) Marcado con la letra 'F', comunicación fechada 1 de noviembre de 2012 a la 01:23 p.m. (f. 41), emanado de María Antonia Cabeza Ávila para Lena Medina, cuyo contenido es el siguiente:

'...Como está señora Luisa? Hoy llego a Venezuela! Dígale por favor a la señora Sophia que el documento está listo el lunes, así que ese mismo día lo llevaríamos al registro para fijar la fecha de la firma y le avisaría cuando. Por fin!!!!...'.

d) Marcado con la letra "I", comunicación fechada 14 de noviembre de 2012 a las 11:55 a.m. (f.44), emanado de María Antonia Cabeza Ávila 'cabezmar@gmail.com', dirigido a Sophia

Behrens 'sophiabehtrens@gmail.com', cuyo contenido es el siguiente:

'...Estimada Sra. Behrens:

Luego de varios intentos de comunicarme con Ud. (sic) telefónicamente y con la Sra. Luisa Medina, tengo a bien escribirle con motivo de su correo de fecha 13 de noviembre de 2012, mediante el cual, según expresa, refiere que por mi parte se ha incumplido el acuerdo de compromiso de compra-venta del apartamento descrito en dicho acuerdo, en tanto que para la fecha fijada por la Oficina de Registro correspondiente para realizar la firma del documento traslativo de propiedad se excede el plazo inicialmente pautado.

A este respecto, debo indicarle que por mi parte se realizaron todos los esfuerzos y diligencias pertinentes para realizar la firma del documento definitivo en los estrictos términos del acuerdo firmado en fecha 13 de julio de 2012, incluyendo la obtención del documento original de la cédula catastral de inmueble se encontraba en su poder, cuya obtención generó un retraso en la tramitación del financiamiento bancario y que fue requisito indispensable para introducir el documento en la Oficina de Registro. No obstante, ya para el día 9 de noviembre de 2012, es decir, dentro del plazo del acuerdo firmado en julio de este año, la Oficina de Registro de Segundo Circuito del Municipio Baruta del Estado Miranda emitió la respectiva planilla de trámite, según la cual la fecha fijada por dicha oficina para la firma del documento definitivo es el día 16 de noviembre de 2012, siendo que a este momento ya dispongo de los cheques de gerencia que me corresponde darle para completar el precio acordado y pagado en parte, el banco que me está financiando esta operación también se encuentra notificado con y con (sic) cheque emitido, de manera que solo restaría acudir a la oficina de registro este día viernes 16 de noviembre para cerrar esta operación, en la cual, presumo, hemos estado ambas interesadas en cerrar satisfactoriamente.

Por otra parte, debo indicarle que la Oficina de Registro fue enfática al informarme que la obtención de la planilla de Constancia de Recepción de trámite a que he hecho referencia es la garantía documental de que dicho trámite se encuentra cumplido y que el lapso que transcurre entre la expedición de dicha planilla y el día fijado por la oficina de registro para la firma definitiva no es un lapso imputable a mi persona, sino al registro, por lo que, de existir ciertamente de ambas partes una intención genuina de llevar esta negociación a buen término, lo pertinente y también jurídicamente sostenible sería suscribir el documento definitivo de compra – venta el día fijado, es decir, este viernes 16 de noviembre de 2012.

En tal sentido, en la convicción de que no existe por mi parte situación alguna que implique o genere incumplimiento con respecto al acuerdo de fecha 13 de julio de 2012 y de poder finalmente cerrar esta negociación en los mejores términos, quedo de usted, atentamente,

María Antonia Cabeza... '.

e) Marcado con la letra 'K', el cual riela a los (folios 46 y 47 del expediente), comunicación de fecha 13 de noviembre de 2012, emanado de Sophia Behrens (demandada) y dirigida a estas direcciones electrónicas: 'cabezmar@gmail.com y lmedinameister@hotmail.com', cuyo contenido es el siguiente:

'...Estimada Sra. Cabezas:

Reciba ante todo un cordial saludo, esperando se encuentre bien.

Como es de su conocimiento, el 13 de julio de 2012 suscribimos un contrato de promesa bilateral de compraventa por ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del Estado Miranda, el cual tuvo por objeto el inmueble de mi propiedad, identificado suficientemente en la Cláusula Primera de ese mismo documento.

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Quinta de dicho instrumento, ambas partes acordamos que el plazo para el otorgamiento del documento traslativo de la propiedad era de noventa (90) días continuos, más treinta (30) días de prórroga, contados a partir de la fecha de suscripción del referido documento de promesa bilateral de compraventa.

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Séptima del mismo contrato, usted como promitente compradora se obligó a informarme a mí como promitente vendedora, con por lo menos quince (15) días de anticipación, la fecha de protocolización del documento definitivo de compraventa.

Ahora bien, el día 9 de noviembre de 2012, a las 05:05 p.m., recibí un correo electrónico suyo, en el cual me notificó que ese mismo día (9 de noviembre de 2012), pudo presentar el documento definitivo de compra venta para su protocolización ante la Oficina de Registro correspondiente, así como que dicha Oficina de Registro fijó el viernes 16 de noviembre de 2012, a las 10:00 a.m., como fecha para la protocolización del documento definitivo de compraventa.

Como es de su conocimiento, la suscripción del documento de promesa bilateral de compraventa tuvo lugar el día 13 de julio de 2012, por lo que el lapso de ciento veinte (120) días continuos previsto en la Cláusula Quinta de dicho contrato (noventa (90) días continuos más treinta (30) días de prórroga), venció el día sábado 10 de noviembre de 2012.

En consecuencia, no sólo se ha producido un incumplimiento de la obligación asumida por usted en la Cláusula Séptima del contrato de promesa bilateral de compraventa, al no haberme notificado con por lo menos quince (15) días de antelación la fecha en la cual tendría lugar la suscripción del documento definitivo de compraventa por ante la Oficina (sic) de Registro correspondiente, sino que adicionalmente se ha producido de su parte un incumplimiento a lo acordado en la Cláusula Quinta de ese mismo contrato de promesa bilateral de compraventa, dado que el plazo fijado por ambas partes en dicha cláusula para que tuviera lugar la protocolización del documento definitivo de compraventa ante la Oficina de Registro correspondiente, venció el día 10 de noviembre de 2012 sin que haya tenido lugar la suscripción y protocolización de ese documento definitivo de compraventa en la Oficina de Registro, pues como lo indica en su correo electrónico del día 9 de noviembre de 2012, fue ese mismo día (9 de noviembre de 2012), apenas un (1) día antes del vencimiento del plazo, que se presentó el documento definitivo de compra venta para la protocolización ante la Oficina de Registro correspondiente, siendo que dicha Oficina de Registro fijó el viernes 16 de noviembre de 2012, a las 10:00 a.m., como fecha para la protocolización del documento definitivo de compraventa, fecha esta última que, obviamente, se encuentra fuera del plazo acordado por las partes en la Cláusula Quinta de contrato de promesa bilateral de compraventa.

*En virtud de lo anterior, se ha configurado el supuesto previsto en el Parágrafo Único de la Cláusula Cuarta del referido contrato de promesa bilateral de compraventa, en el cual quedó claramente establecido que se considerará causa imputable a una de las partes el hecho cierto de no firmar el documento definitivo de Compra-Venta **dentro del plazo acordado**, siendo evidente que es esto lo ocurrido en el presente caso, al no haberse cumplido de su parte ni la notificación oportuna prevista en la Cláusula Séptima del contrato, ni la suscripción efectiva de dicho documento definitivo de compraventa dentro del plazo acordado por ambas partes en la Cláusula Quinta de ese mismo contrato de promesa bilateral de compraventa.*

En consecuencia, le solicito muy respetuosamente me indique los datos de la cuenta bancaria en la cual debo depositar el 50% de las cantidades especificadas en el literal a) de la Cláusula Tercera del contrato de promesa bilateral de compraventa, en aplicación de lo acordado por ambas partes en la Cláusula Cuarta de ese mismo contrato.

Sin otro particular al cual hacer referencia, queda de usted.

Atentamente,

Sophia Behrens...'. (Negritillas del texto transcrito, subrayado de la Sala).

f) Marcado con la letra 'L' riel a los (folios 48 y 49 del expediente), impresión de correo electrónico emanado de María Antonia Cabeza Ávila según cuenta 'cabezmar@gmail.com', de fecha 16 de noviembre de 2012, dirigido a Sophia Behrens, el cual es del siguiente tenor:

'...Estimada Dra. Behrens,

Gracias por su comunicación electrónica de fecha 15 de noviembre de 2012, mediante la cual da respuesta a mi correo electrónico de fecha 13 de noviembre en curso, todo ello relacionado con la suscripción del documento definitivo de compra venta del apartamento N°72, piso 7 del Edificio '46' ubicado en la Urbanización Santa Paula, cuya firma, precisamente, está pautada para el día de hoy 16 de noviembre de 2012, a tan sólo una semana del plazo previamente acordado.

Al respecto, debo indicarle que si bien existe un acuerdo bilateral de compra – venta de fecha 13 de julio de 2012, el cual establece ciertas condiciones mínimas dentro de las cuales ambas partes pactamos llevar a cabo el cierre de esta negociación, y teniendo en cuenta que los contratos deben ser cumplidos en la forma en que han sido acordados, también es cierto que con motivo de esta negociación, la Sra. Luisa Elena Medina, representante de Administradora Integral, actuó como intermediaria a los fines de facilitar el curso de las comunicaciones y gestiones necesarias para lograr el cierre de esta negociación, siendo que, en fecha 02 de octubre de 2012 le informé vía electrónica a la Sra. Medina que el Banco Industrial de Venezuela me había informado que la fecha de firma aproximada del documento definitivo de compra – venta era entre los días 15 y 20 de octubre de 2012, de manera que no es posible sostener que para antes del día 7 de noviembre de 2012 no se había recibido de mi parte una información correspondiente a la realización de las diligencias pertinentes para la firma del documento y sobre la fecha probable de firma del mismo, por cuanto, como es muy del conocimiento público en materia inmobiliaria, las fechas exactas de firma se obtienen luego que el registro público competente ha verificado el cumplimiento de todos los extremos legales y procedimentales correspondientes. Igualmente, recuerdo que con motivo de la expedición de la cédula catastral del inmueble, fue necesario por parte suya que dicho documento fuera corregido por la autoridad municipal competente, lo cual me generó a mí contratiempos para que el banco antes mencionado realizara los procesos de aprobación correspondientes.

Debo indicar también Dra. Behrens, que por razones laborales, ya que yo también suelo tener bastante trabajo, fue que comuniqué (sic) a la Sra. Medina en fecha 2 de octubre de 2012 que debía viajar a China durante los días 10 de octubre al 2 de

noviembre de 2012, en cumplimiento de instrucciones de trabajo que se producen desde el máximo nivel del Poder Ejecutivo Nacional, y que por tal razón le dejaría un poder a mi hijo Sergio Cabeza Avila (sic), para que pudiera atender lo que fuere necesario con respecto al curso de esta negociación. Y adicionalmente, puedo decir que de acuerdo a correo electrónico recibido de la Sra. Luisa Medina en fecha 1° de noviembre de 2012, en el cual refiere que ya usted había mandado a sacar la solvencia de Hidrocapital, resulta que ya dentro de los quince días anteriores a la fecha en que había sido pautada la firma se estaba ocupando usted de obtener dicha solvencia, por lo que ya se tenía noticia de que la firma definitiva estaba ya en proceso.

Por otra parte, Sra. Behrens, ya que hablamos de trámites documentales imprescindibles para concretar en buena forma nuestra negociación de compra-venta, tenemos ahora que la planilla de inscripción del apartamento de Santa Paula como vivienda principal ante el Seniat, aportada por usted, es cuando menos, irregular, y esto no lo digo yo, sino la misma oficina de registro público competente, que devolvió la planilla y los funcionarios del Seniat con quienes me entrevisté personalmente con dicha planilla en la mano, la cual entregué ya a su asistente para su nueva obtención. De manera que, en razón de lo que sucede con esta planilla del Seniat, a este momento, y más bien desde hace días, estaríamos ante una situación que calificaría como incumplimiento de su parte, por cuanto aportar dicha planilla con anticipación y válidamente emitida es parte de su obligación en todo este proceso.

Ya en conclusión Sra. Behrens, no es mi intención desarrollar un torneo de señalamientos sobre lo que ha debido ocurrir y no ocurrió, sino acometer en forma un tanto más proactiva actitudes tendentes a cerrar satisfactoriamente un negocio jurídico en el que, al menos yo, mantengo genuino interés, más allá de las letras y los números de un documento previo que bien estaría siendo incumplido por usted, cuando en realidad podríamos estarlo firmando la compraventa definitiva en este momento, y que además, como es bien sabido en este tipo de negociaciones, el que dicho documento definitivo sea firmado una semana después del tiempo prefijado no constituye en esta oportunidad un incumplimiento fatal, sino más bien subsanable bajo la misma motivación que nos llevó a la suscripción del documento preliminar, motivación que en mi caso se mantiene, y es la invitación que le hago para firmar en definitiva el documento traslativo de la propiedad, antes de evaluar por mi parte, con el derecho y las circunstancias que me asistan, las opciones legales que tenga a fin de adquirir el apartamento.

Sin otro particular a que hacer referencia y esperando que podamos en buena forma finiquitar la negociación pactada, quedo de usted,

Atentamente...'. (Subrayado de la Sala).

g) Marcado con la letra 'M', riel a folio 52, comunicación de fecha 28 de noviembre de 2012, emanado de María Antonia Cabeza Ávila (cabezmar@gmil.com) dirigido a Sophia Behrens, cuyo contenido expresa:

'...Buenos días Sra. Behrens,

El presente tiene como fin solicitarle aclaratoria sobre el monto depositado por usted, en mi cuenta dl (sic) Banco Industrial de Venezuela, en particular quisiera saber a q (sic) se corresponde. Atentamente,

María Antonia Cabeza...'.

h) Marcado con la letra 'N', riel a (folio 51 del expediente), comunicación de fecha 28 de noviembre de 2012, emanado de Sophia Behrens (sophiابهrens@gmail.com), cuyo contenido es el siguiente:

'...Estimada Sr. Cabeza:

Reciba ante todo un cordial saludo, esperando se encuentre bien.

Atendiendo a su requerimiento, le escribo para informarle que el depósito efectuado en la cuenta que usted indicó, en el Banco Industrial de Venezuela, corresponde al 50% de las cantidades especificadas en el literal a) de la Cláusula Tercera del Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa, en aplicación de lo acordado por ambas partes en la Cláusula Cuarta de ese mismo contrato, tal como fue indicado ya en los correos que le envié los días 13 y 15 de noviembre de 2012.

Sin otro particular al cual hacer referencia, queda de usted.

Sophia Behrens...'.

i) Marcado con la letra 'Ñ', riel a los (folios 52 al 54 del expediente), comunicación de fecha 19 de diciembre de 2012 a las 10:03 a.m., emanado de 'Belisario, Ferrer, Esté & Asociados Despacho de Abogados S.C.', dirigido a Sophia Behrens, y en la descripción del asunto dice:

'...Caso Contrato de Compra Venta Urb. Santa Paula Ciudadana:

SOFIA BEHRENS

Nos dirigimos a usted, en nuestro carácter de abogados de la Lic. María Antonia Cabeza Ávila, en la oportunidad de solicitarle información sobre la fecha, bien sea cierta o tentativa, para llevar a cabo el reintegro de los doscientos setenta y cinco mil bolívares (Bs.275.000,00) restantes de la cuota inicial por la no realización del negocio de compra-venta del apartamento ubicado en la Urb. Santa Paula.

Esta solicitud tiene como fundamento la llamada realizada a nuestra representada, a principios del mes de diciembre, por su abogado, Dr. Gustavo Grau, en la cual le informó de su disposición de llegar a una solución amigable con relación a la controversia contractual planteada, dado el hecho de que nuestra podedante (sic) realizó todas las diligencias pertinentes para llevar a buen término el negocio, el cual no fue posible, debido a inconvenientes en la documentación cuya carga contractual le corresponde al vendedor del inmueble.

La situación actual, de no cumplimiento con el reintegro de la totalidad de las cantidades pactadas como cuota inicial o reserva, se encuentra ocasionando un grave perjuicio patrimonial y emocional a nuestra representada y a su hijo, ya que para poder cumplir con el anticipo exigido por usted, tuvo la señora Cabeza que vender su apartamento propio y una vez que usted se retractó, injustificadamente, de llevar a cabo la negociación, ella tuvo que entregar su apartamento al vendedor e irse a otro en condición de inquilina con su hijo; así también, con posterioridad a la resolución unilateral del contrato por parte suya, se le han presentado a la señora Cabeza y a su hijo otras oportunidades de adquisición de inmueble, las cuales hemos hecho constar por escrito, que no han podido ser aprovechadas por carecer la señora Cabeza del diferencial que se encuentra en su poder.

Mucho ayudaría a resolver este tema, bien la devolución de las llamadas telefónicas que en varias oportunidades han sido realizadas a su abogado, ya sea por él o por usted, dando certeza sobre la devolución del dinero; así como la firma de un documento en el cual se establezca fecha cierta del reintegro de las cantidades ilícitamente retenidas, esto último, en caso de pensarse en reintegrar en un plazo mayor al del presente mes.

Finalmente, queremos manifestarle que, en principio, es nuestra más firme intención tratar de llegar a una solución extrajudicial conciliatoria sobre este asunto, vale decir, en términos amigables, esa es la política de abordaje inicial de los casos por parte esta Firma de Abogados y el deseo expresado a nosotros por la señora Cabeza, no obstante, creemos importante advertir, que interpretar esta forma de actuar como la presunción de encontrarnos en una situación de debilidad jurídica, sería un grave error, estamos incommoviblemente convencidos de que tenemos los elementos probatorios suficientes, apoyados en criterios jurisprudenciales imperantes hoy día, para llevar este caso a los órganos judiciales y solicitar no solo la responsabilidad contractual en la jurisdicción civil, sino también accionar para requerir la determinación de una presunta responsabilidad penal, acciones judiciales estas las cuales iniciaríamos, a más tardar en el mes

de enero de 2013 de no llegar a un acuerdo. Sin otro particular al cual hacer referencia, su (sic) suscribe de usted.

Reciba cordiales saludos.

*Dr. Leonel Alfonso Ferrer Director-Vicepresidente...'.
(Subrayado del texto transcrito).*

Los expresados correos electrónicos no fueron impugnados en su oportunidad legal, por lo que se le da pleno valor probatorio según lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil; y su incidencia sobre los hechos controvertidos se dispondrá en la parte motiva de esta decisión.

3. Consignó marcado con la letra 'D', inserto al (folio 37 del expediente), copia fotostática simple de documento denominado "Cédula Catastral" emanado de la Alcaldía del Municipio Baruta del estado Miranda, Dirección de Planificación Urbana y Catastro, División de Catastro, fechada '03-05-2012' donde aparece como identificación del inmueble 'Edificio 46, Santa Paula, Avenida Circunvalación del Sol Edificio 46, Piso 7, APTO 72', y consta como propietario actual del inmueble la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera; este instrumento fue consignado junto al correo electrónico de fecha 6 de agosto de 2012, reseñado supra.

Respecto a este documento se aprecia que es una copia fotostática simple de un documento de carácter administrativo, que al no ser impugnado por la contraparte, se tiene como válido de conformidad con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil; de donde se desprende que el inmueble objeto de esta controversia está inscrito en la División de Catastro de la Alcaldía del Municipio Baruta del estado Miranda, a nombre de la demandada, con fecha 3 de mayo de 2012.

4. Cursa a los folios 38 al 40 ambos inclusive del expediente, marcado con la letra 'E', original de instrumento poder general registrado ante el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 9 de octubre de 2012, quedando inserto bajo el número 7, folio 37 del Tomo 17 del Protocolo de Transcripción del año respectivo.

Se le otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil por no haber sido impugnado. Del mismo se desprende que la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila (parte actora) le otorgó poder general al ciudadano Sergio Anatoli Cabeza Ávila, para que la represente en sus derechos e intereses en todos los negocios, asuntos y materias en las que tenga interés, facultándolo para administrar, comprar, vender, gravar y arrendar todos y cada uno de sus bienes muebles e inmuebles.

6. Cursa al folio 42 del expediente, marcado con la letra 'G', original de constancia de recepción de documento emitida por el

Registro Público del Segundo Circuito del Municipio Baruta del estado Miranda, de fecha 9 de noviembre de 2012, presentada por María Antonia Cabeza Ávila. La Sala observa que es un documento público administrativo en original expedido por el Servicio Autónomo de Registros y Notarías, que de conformidad con reiterada jurisprudencia de esta Sala, se asemeja a los documentos públicos, por lo que al no ser tachado por la contraparte, se tiene como válido y se le otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Del mismo se desprende que fue recibido el documento definitivo de venta para su protocolización, fijándose fecha de otorgamiento el 16 de noviembre de 2012.

7. Cursa al folio 43 del expediente, marcado con letra 'H', copia fotostática simple de documento denominado 'REGISTRO DE VIVIENDA PRINCIPAL', signado 145310513085131, de fecha 31 de agosto de 2005, expedido por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (Seniat). Respecto a este documento se aprecia que es un documento en copia fotostática simple de carácter administrativo expedido por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (S.E.N.I.A.T), que de conformidad con la reiterada jurisprudencia de esta Sala, se asemejan a los documentos públicos, por lo que al no ser impugnado por la contraparte, se tiene como válido y se le otorga valor probatorio de conformidad con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Del mismo se evidencia que el inmueble 'Edificio 46, Santa Paula, Avenida Circunvalación del Sol Edificio 46, Piso 7, APTO 72', está registrado ante el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (Seniat), y aparece como propietaria del mismo la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera, y en el instrumento hay una nota en manuscrito a pie de página que señala 'Falta firma de Rita Marval', quien es la funcionaria autorizada por el referido organismo administrativo para suscribirlo.

8. Riela al folio 45 del expediente, marcado con letra 'J'; comunicación de fecha 14 de noviembre de 2012, suscrita por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, dirigida a la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera, y tiene una nota en manuscrito que expresa 'Recibio (sic) Mary 15-11-2012 10:50 am', en el cual se indica que '...con relación a los trámites de firma del documento definitivo de compra venta del apartamento en referencia por ante la Oficina de Registro Público del Segundo Circuito del Municipio Baruta del Estado (sic) Miranda fijada para el día 16 de noviembre en curso, me dirijo a usted en la oportunidad de indicarle que la Planilla de Vivienda Principal Expediente V-06522272, N° de Registro 145310513085131 Edificio 46, Apto.72, Piso 7, Santa Paula, de fecha 31 de agosto

de 2005, la cual fuera entregada por usted para la realización de los trámites de registro correspondientes, fue devuelta por la Oficina de Registro Público por no presentar la debida firma del funcionario del Seniat, razón por la cual le entrego el original de la misma, a los fines de que sea regularizada esta situación...’.

La Sala observa del instrumento supra mencionado, que es un documento de carácter privado, emanado de la ciudadana María Antonia Cabeza (parte actora) dirigido a Sophia Norelys Behrens Utrera, que de conformidad con el artículo 1.371 del Código Civil se puede hacer valer en juicio como prueba o principio de prueba por escrito, por tratarse de una carta misiva dirigida por una de las partes a la otra.

En consecuencia, la referida comunicación es valorada por la Sala como una carta misiva reproducida en juicio, y por cuanto no fue desconocida por la parte demandada, tiene valor probatorio de conformidad con los artículos 1.371 y 1.374 del Código Civil en concordancia con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. De la misma se desprende que la parte actora le habría informado por escrito a la parte demandada, que la planilla de vivienda principal fue devuelta por la Oficina de Registro Público por no presentar la debida firma del funcionario del Servicio Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (Seniat), fechada 14 de noviembre de 2012 y, recibida en fecha 15 de noviembre de 2012).

La parte actora no presentó nuevos elementos en la fase de promoción de pruebas.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

Mediante escrito de promoción de pruebas de fecha 21 de junio de 2013 (Vid. F. 92 al 101 del expediente), hizo valer:

1. El mérito favorable de los autos en aplicación del principio de comunidad de la prueba. El mérito favorable de los autos no constituye medio de prueba, sino la solicitud de aplicación del principio de comunidad de la prueba, que se debe aplicar de oficio siempre, sin necesidad de alegación de parte; razón por la cual, no es susceptible de valoración.

2. Reprodujo a su favor el contrato de promesa bilateral de compra venta, autenticado por ante la Notaría Pública Cuarta del Municipio Chacao del estado Miranda, de fecha 13 de julio de 2012, acompañado por la actora junto al escrito libelar. El mismo ya fue objeto de valoración por esta Sala en acápites anteriores, y se le otorgó valor probatorio, quedando fijada la validez y existencia de la relación contractual entre las partes. Así se establece.

3. Promovió la confesión judicial espontánea realizada por la demandante en el libelo, respecto a estos alegatos:

i) *Afirmación realizada en el libelo de la demanda, folio 3 del expediente:*

'...El día tres (03) de agosto de 2012, nuestra poderdante recibió una llamada telefónica del Banco, en la que le informaron que la copia de la cédula catastral entregada por la vendedora del inmueble tenía un error en el reglón Datos de Protocolización (Folio Personal) ya que aparecía como la fecha de registro la fecha de la copia certificada, por lo que nuestra representada procedió diligentemente, a enviar un correo electrónico el mismo día, fecha tres (03) de agosto de dos mil doce (2012), a la señora Luisa Medina, intermediaria designada por la vendedora para tramitar todo lo concerniente a la compraventa, en el cual se le indico (sic) el error que había notado el banco en la copia del original corregido, correo electrónico este del cual anexamos copia fotostática signada con la letra 'C'.

El día seis (06) de agosto de dos mil doce (2012), en horas de la tarde, nuestra poderdante recibió, vía la intermediaria, la copia escaneada de la cédula catastral corregida, según consta en el correo electrónico de fecha seis (06) de agosto de 2012, el cual anexamos e identificamos con la letra 'D'... '.

ii) *Afirmación realizada en el libelo de la demanda, folio 12 del expediente:*

*'...Una vez que ella hizo el depósito de **Doscientos Setenta y Cinco Mil Bolívares (Bs. 275.000,00)** el día veintiséis (26) de noviembre de dos mil doce (2012), nuestra representada procedió a pedirle a la demandada aclaratoria sobre el monto depositado, ya que no lo reconocía, según consta en correo electrónico de fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil doce (2012), el cual añadimos al presente libelo e identificamos como 'M', y la demandada contestó, mediante correo electrónico de esa misma fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil doce (2012), el cual señalamos como 'N', que correspondía al 50% de las cantidades especificadas en el literal a) de la cláusula tercera del contrato de promesa bilateral de compraventa, en aplicación de la cláusula tercera del contrato...'. (Negrillas del texto transcrito).*

Así la Sala observa que, alegó la demandada que el objeto de esta prueba era demostrar que tuvo la intención de coadyuvar a la realización de los actos tendientes a lograr la ulterior firma del contrato definitivo de compraventa.

Con relación a la invocada confesión espontánea; cabe resaltar, que los alegatos y defensas hechos por las partes en el libelo de demanda, contestación y excepcionalmente en los informes, no pueden ser considerados como confesiones espontáneas, pues solamente delimitan la controversia y quedan

relevados de prueba, si alguno de ellos supone una admisión de los hechos de la contraparte.

Así, lo ha señalado esta Sala en sentencia de fecha tres (3) de agosto de 2004, Expediente. N° AA20-C-2003- 000668:

‘...Ahora bien, en relación a los alegatos y defensas hechos por las partes en el libelo de demanda, contestación y excepcionalmente en los informes, los mismos no pueden ser considerados como confesiones espontáneas, pues solamente delimitan la controversia y quedan relevados de prueba, si alguno de ellos supone una admisión de los hechos de la contraparte.

En efecto, la confesión considerada como prueba es el testimonio que una de las partes hace contra sí mismo, es decir, el reconocimiento que uno de los litigantes hace de la verdad de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas en su contra. En una sentencia de vieja data (21 de junio de 1984, caso: Inversora Barrialito C.A. c/ F. Giudice) pero apropiada al caso que se estudia, la Sala expresó que en muchas oportunidades las exposiciones de las partes en el transcurso del proceso, y especialmente, las exposiciones que emiten para apoyar sus defensas, no constituyen una ‘confesión como medio de prueba’, pues en estos casos lo que se trata es de fijar el alcance y límite de la relación procesal.

Así, pues, el demandado en un juicio, el opositor en una querrela interdictal o el ejecutado en el procedimiento de ejecución de hipoteca, no comparecen como ‘confesantes’ sino para defenderse de las pretensiones de sus contrapartes y tratar de enervarlas.

Dicho de otra manera, cuando las partes concurren al proceso y alegan ciertos hechos, no lo hacen con ‘animus confitendi’...’.

Del extracto jurisprudencial anteriormente citado, la Sala observa que los alegatos realizados por la parte actora en su libelo no se consideran confesiones espontáneas, pues solamente delimitan la controversia; por lo que serán valorados en la motiva de esta sentencia. Así se establece.

4. Promovió las siguientes documentales:

a) Marcado con la letra ‘A’, original de comunicación de fecha 8 de noviembre de 2012, y que con ella pretende demostrar “el reconocimiento que realizó LA DEMANDANTE mediante dicha documental, en relación al hecho de que la Cédula Catastral le fue solicitada a MI REPRESENTADA en fecha 8 de noviembre de 2012, es decir, faltando tan solo dos (2) días para el vencimiento del lapso estipulado por las partes de ciento veinte (120) días para la protocolización definitiva del documento de compra venta, evidenciándose una vez más el incumplimiento de LA DEMANDANTE de la cláusula séptima del CONTRATO DE

PROMESA BILATERAL DE COMPRA Y VENTA, toda vez que dicha cláusula establecía la obligación de notificar a MI REPRESENTADA con al menos quince (15) días de anticipación la fecha en la cual tendría lugar la protocolización del documento definitivo de compra y venta, a fin de que fuesen entregados los recaudos requeridos por la Oficina de Registro...’.

Se aprecia de los autos que dicho instrumento riel a al (folio 102 del expediente), y versa sobre una comunicación de carácter privado suscrito por María Antonia Cabeza de fecha 8 de noviembre 2012, en la que se señala:

‘A solicitud de la Sra. Luisa Medina, titular de la cédula de identidad No.2.932.632, de administradora Integral, a través de un Email enviado a la Dra. Sophia Behrens, en el día de hoy 08-11-2012, nos solicita el Original de la Cédula Catastral. Se le hace entrega de lo solicitado a...’.

b) Marcado con la letra ‘B’, Vid. folio 103 del expediente, original de misiva de fecha 7 de noviembre 2012, emitida por la ciudadana Luisa Medina en su condición de intermediaria designada para la tramitación de lo concerniente a la compraventa, mediante la cual le solicitó a la Dra. Sophia Behrens los recaudos exigidos por la Oficina de Registro Inmobiliario para la protocolización del documento definitivo de compraventa.

Estas documentales marcadas con letras ‘A’ y ‘B’, son documentos de carácter privado, por cuanto no fueron desconocidos por la parte actora, tienen valor probatorio de conformidad con los artículos 1.371 y 1.374 del Código Civil, en concordancia con el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Se tiene como cierto que en fecha 8 de noviembre de 2012, la demandada le entregó a la actora el original de la Cédula Catastral, y que la intermediaria en fecha 7 de noviembre de 2012, le solicitó a la demandada los recaudos exigidos por la Oficina de Registro Inmobiliario para la protocolización del documento definitivo de compraventa.

c) Marcado con letra ‘C’, vid. folio 104 del expediente, promovió original de comunicación de fecha 7 de noviembre de 2012, mediante la cual la ciudadana Luisa Medina recibió de Sophia Behrens los documentos solicitados por la actora en fecha 7 de noviembre de 2012, a los fines de la protocolización del documento definitivo de compraventa, y al respecto la demandada señaló que al ser la misma suscrita por un tercero, solicitaría su ratificación en juicio. Respecto a este instrumento, se emitirá pronunciamiento infra en el análisis de la testimonial que se solicitó. Así se establece.

5. La demandada promovió prueba testimonial a fin de ratificar documento emanado de tercero. La Sala observa que esa

testimonial no fue evacuada, según consta de acta de fecha 16 de julio de 2013 (Vid. F. 126 del expediente) y acta de fecha 16 de septiembre 2013 (Vid. F.133 del expediente).

En consecuencia, se desecha del análisis probatorio el documento marcado con la letra 'C', (Vid. F. 104 del expediente), contentivo de comunicación de fecha 7 de noviembre de 2012. Así se establece.

DEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

El contrato del caso de autos de 'opción de compraventa' es de carácter bilateral, pues cada parte tiene una obligación interdependiente, la compradora pagar el precio pactado y la vendedora suscribir un contrato posterior de compraventa definitivo traslativo de propiedad, por tanto se encuadra en el supuesto del artículo 1.134 del Código Civil, que señala: '...El contrato es unilateral, cuando una sola de las partes se obliga; y bilateral, cuando se obligan recíprocamente...'

Establecido el carácter sinalagmático del contrato, es menester señalar lo dispuesto en el artículo 1.167 del Código Civil, el cual reza:

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

De la norma supra transcrita, la Sala colige que en ella convergen los requisitos de procedencia para toda reclamación de cumplimiento de contrato, a saber: i) que se trate de un contrato bilateral; ii) que la parte que reclama el cumplimiento haya cumplido con su obligación, y iii) que la otra parte no ejecute la suya.

Con relación a los efectos, el artículo 1.159 eiusdem dispone que '...los contratos tienen fuerza de ley entre las partes...'

Respecto a su ejecución, el artículo 1.160 ibídem dispone que: '...Los contratos deben ejecutarse de buena fe y obligan a cumplir lo expresado en ellos (...).

En cuanto al primer requisito para la procedencia de la acción de cumplimiento, se advierte que efectivamente, el caso bajo análisis se refiere a la pretensión de cumplimiento de un contrato bilateral de 'opción de compraventa' de un bien inmueble, tal como fue señalado.

Respecto al segundo requisito, referido al cumplimiento de la accionante de las obligaciones contraídas en el contrato, la Sala observa que la actora sostiene que fue por causas imputables a la vendedora demandada que el contrato no se protocolizó dentro del lapso establecido.

Por su parte, la representación judicial de la parte demandada (vendedora) como defensa de fondo sostiene, que se configuró el

incumplimiento de la demandante al no haber cumplido la notificación prevista en la cláusula séptima del contrato, esto es, notificar con por lo menos quince (15) días de anticipación, la fecha en la cual se llevaría a cabo la protocolización del documento definitivo de compraventa.

Ante estas posiciones antagónicas, la Sala estima necesario analizar e interpretar el contenido y alcance de la convención contractual que atañe al caso sub lite, el cual es ley entre las partes, teniendo como norte lo estatuido en el artículo 12 del código adjetivo civil, el cual en su único aparte reza:

‘...En la interpretación de contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los jueces se atenderán al propósito y a la intención de las partes o de los otorgantes, teniendo en mira las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe...’.

Del único aparte del precitado artículo la Sala colige que, el juez se debe atener en los contratos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia al propósito y a la intención de las partes o de los otorgantes, teniendo en mira las exigencias de la ley, la verdad y la buena fe.

*Ahora bien, el contrato objeto de litis contempla las causales de incumplimiento, el tiempo de duración y la obligación de notificar con por lo menos quince (15) días de anticipación, **la fecha de planificación** para la protocolización del documento definitivo, respectivamente, las cuales señalan:*

*‘...**PAR[Á]GRAFO UNICO** (sic): Se considerara (sic) causa imputable a una de las partes, el desistimiento expreso de esta negociación; el hecho cierto de no firmar el documento definitivo de Compra-venta dentro del plazo acordado; la no solvencia de los Impuestos o pagos debidos; el incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas (sic) del presente contrato.*

***QUINTA:** El plazo convenido entre las partes para el otorgamiento del documento traslativo de la propiedad, será de noventa (90) días continuos, mas treinta (30) días continuos de prórroga, contados a partir de la presente fecha, quedando entendido que dichos 120 días se considerarán como un lapso y no como un término, por lo que dicha operación puede perfeccionarse dentro de dicho lapso y por consiguiente, si se encontraren satisfechos todos los requisitos legales de las partes.*

(...Omissis...)

***S[É]PTIMA:** Será por cuenta y responsabilidad de ‘LA COMPRADORA’ todos los gastos de documentos, Notaría, traslados si fueran necesarios, gastos de Registro y cualesquiera otros gastos relacionados con el documento de venta, quien se obliga a informar por escrito y con por lo menos quince (15)*

días de antelación a 'LA VENDEDORA', sobre la fecha en que se planifique la protocolización del documento de venta definitivo a fin de que ésta entregue los recaudos que le sean solicitados (Ejemplo Copia de la cédula, Rif, solvencias y todo lo que le sea requerido por la Oficina Subalterna de Registro)...'. (Negrillas y mayúsculas del texto transcrito, subrayado de la Sala).

Las partes contratantes estipularon en el párrafo único de la cláusula cuarta como causales de incumplimiento unilateral; i) El desistimiento expreso de la negociación; ii) El hecho cierto de no firmar el documento definitivo de compraventa dentro del plazo acordado; iii) **La no solvencia de los Impuestos o pagos debidos** y; iv) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato.

Conforme a las precitadas cláusulas, se debía informar a la parte demandada y promitente vendedora por escrito antes del veintisiete (27) de octubre de 2012, la fecha en que se planificaría la protocolización del documento de venta definitivo, tomando en consideración que el contrato fenecía el 10 de noviembre de 2012.

Ahora bien, la Sala observa de la comunicación promovida por la demandante de fecha 16 de noviembre de 2012, marcada con la letra 'L', que desde el 2 de octubre de 2012, es decir, veinticinco (25) (sic) antes al vencimiento del lapso fatal establecido en la cláusula séptima (veintisiete (27) de octubre de 2012), la compradora habría informado a la vendedora **la fecha en que se planificaría** la protocolización del documento de venta definitivo, el cual sería entre el 15 y 20 de octubre de 2012, con lo cual decae la defensa de fondo argüida por la parte demandada en la contestación de la demanda.

Aunado a lo anterior, de acuerdo al correo electrónico recibido por la señora Luisa Medina (intermediaria y representante de la parte demandada), de fecha 1 de noviembre de 2012, consta que estaba en proceso de obtención de la solvencia de (HIDROCAPITAL), necesaria para presentar el documento definitivo de venta ante el registro respectivo, que fijaría la fecha de otorgamiento del documento de compraventa definitivo, esto es, **nueve (9) días antes al término fatal de expiración del contrato 10 de noviembre de 2012.**

Este documento, a cargo de la vendedora, entregado en esa oportunidad, impedía la notificación de la fecha cierta de protocolización con quince (15) días de antelación a la finalización de vigencia del contrato. De tal manera, el deber de notificación debe calificarse como una obligación condicional, pues depende de la entrega de los documentos respectivos, según lo estatuido en el artículo 1.197 del Código Civil, el cual

dispone que 'la obligación es condicional cuando su existencia o resolución depende de un acontecimiento futuro e incierto...'

Sumado a lo anterior, se dejó sentado en la precitada comunicación que la planilla denominada 'REGISTRO DE VIVIENDA PRINCIPAL', expedida por el Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT), fue consignada de forma irregular, esto es sin la firma del funcionario actuante (Rita J. Marval de Verastegui).

Lo mismo se desprende de la prueba documental marcada con la letra 'J', donde la parte actora le informó a la demandada en fecha 14 de noviembre de 2012 (siendo recibida en fecha 15 de noviembre de 2012), que la planilla de vivienda principal fue devuelta por la Oficina de Registro Público por no presentar la debida firma del funcionario del Servicio Integrado de Administración Aduanera y Tributaria (SENIAT).

Por otra parte, la Sala observa del escrito de contestación de la demanda, las siguientes aseveraciones:

'...No obstante lo anterior, y tal como lo expresa LA DEMANDANTE, sólo un día después de su solicitud, el día 8 de noviembre de 2012, MI REPRESENTADA actuando de buena fe y sin mediar ningún tipo de problema, y faltando tan sólo DOS (2) días para el vencimiento del lapso de CIENTO VEINTE (120) días estipulados por las partes para la protocolización definitiva del documento de compra venta, procedió a entregarle la cédula catastral de EL INMUEBLE, la cual fue solicitada en fecha 7 de noviembre de 2012...'. (Subrayado de la Sala).

*De la transcripción parcialmente supra realizada del escrito de contestación de la demanda la Sala colige que, la parte demandada afirma haber entregado a la parte demandante la cédula catastral del inmueble en fecha 7 de noviembre de 2012, **actuando de buena fe y sin mediar ningún tipo de problema**, faltando tan sólo dos (2) días para el vencimiento del lapso de ciento veinte (120) días del contrato.*

*En consecuencia, del acervo probatorio cursante en los autos adminiculado a las probanzas e indicios supra analizados, surge evidencia suficiente para determinar que la actora cumplió su obligación de informar a la parte demandada la fecha en que se **planificaría** la protocolización del documento de venta definitivo, el cual sería entre el 15 y 20 de octubre de 2012, satisfaciendo de esta manera el segundo requisito dispuesto en el artículo 1.167 del Código Civil.*

Así las cosas, y con relación al tercer requisito de la norma supra citada, referente a que la otra parte no cumpla la suya, se observa que la demandada debía llevar a cabo la entrega de varios documentos necesarios para la protocolización del contrato de venta, que no realizó con antelación a los quince (15) días para la finalización de la vigencia del contrato, es por

ello que la Sala estima pertinente traer a colación la regla venire contra factum proprium non valet, que resulta aplicable de oficio frente a hechos libelados, y requiere la verificación de:

a) Una situación jurídica preexistente, la cual se ve reflejada en el contrato bilateral de ‘opción de compraventa’ suscrito por las partes en fecha 13 de julio de 2012;

b) Una conducta del sujeto, jurídicamente relevante y eficaz, que suscite en la otra parte una expectativa de comportamiento futuro, que en el caso de marras se concreta con la entrega de documentos para la protocolización de la venta dentro de los últimos quince (15) días de vigencia del contrato y;

c) Una pretensión contradictoria con dicha conducta, atribuible al mismo sujeto, en el sub iudice se concreta cuando a pesar de haber entregado los documentos necesarios para la protocolización del documento definitivo de venta durante los últimos quince (15) días de vigencia del contrato, luego pretende eximirse de su obligación de vender el inmueble en disputa, arguyendo que la actora habría incumplido la cláusula séptima del contrato marras, que además eran necesarios para fijar la fecha cierta de protocolización de la venta.

Del análisis anteriormente realizado, la Sala concluye en que la parte demandada incumplió con sus obligaciones contraídas en el contrato de “opción de compraventa” suscrito en fecha 13 de julio de 2012. Así se establece.

Aunado a lo anterior, la Sala estima imperativo indicar que la cláusula tercera en su literal a) del contrato objeto de la demanda, estableció la entrega de una suma de dinero como parte del precio del inmueble de autos, cuya cantidad es de quinientos cincuenta mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 550.000,00) hoy quinientos cincuenta bolívares soberanos (Bs. S. 550,00) cuyo cincuenta por ciento (50%) fue devuelto por la demandada a la actora, según reconocieron las partes, tanto en el libelo de demanda como en la contestación.

Ahora bien, la parte actora solicitó le fuera restado del precio definitivo de venta, los intereses devengados del cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, que consideró fueron retenidos indebidamente por la parte demandada, en ejecución de la cláusula penal. Al respecto, observa la Sala que dicha cantidad resulta imputable al pago del precio definitivo de venta, por lo cual no resulta procedente el cálculo de intereses para deducir una porción del saldo del precio. Así se establece.

En atención a lo precedentemente expuesto, la Sala observa que una vez cumplido con el pago del saldo del precio acordado en la cláusula tercera del contrato de fecha 13 de julio de 2012, por arte de la demandante, esto es: el cincuenta por ciento

(50%) del capital entregado como arras, el cual asciende a doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 275.000,00), más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00), cantidades que deberán ser actualizadas. Así se establece.

En atención a las consideraciones expuestas, debe esta Sala de Casación Civil declarar parcialmente con lugar la demanda por cumplimiento de contrato, condenándose a la demandada a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble del juicio correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio restante a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00), más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00), hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S. 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas tomando en cuenta los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, publicados por el Banco Central de Venezuela, hasta el mes de diciembre del año 2015, y a partir del mes de enero de 2016, en adelante, se hará conforme a lo estatuido en el artículo 101 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, vista la omisión del Banco Central de Venezuela de publicar los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, calculada sobre la base del promedio de la tasa pasiva anual de los seis (6) primeros bancos comerciales del país, a menos que dichos Índices sean publicados con posterioridad, y a tal efecto el juez en fase de ejecución, podrá: 1.- Oficiar al Banco Central de Venezuela, con el objeto de que -por vía de colaboración-determine dicha corrección monetaria, u 2.- Ordenar que dicho cálculo se haga mediante una experticia complementaria del fallo, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, desde el 21 de febrero de 2013, fecha de la admisión de la demanda, hasta el día en que por auto expreso sea recibido el expediente en el juzgado de primera instancia, ya que es a ese órgano al que corresponde ordenar la ejecución de la sentencia, con el nombramiento de un (1) solo perito para que efectúe la señalada contabilidad de la indexación judicial condenada al pago. (Vid. sentencias 865, de fecha 7 de diciembre de 2016 caso: Analina Belisario Hergueta, Constructora F y D, C.A., expediente N° 2015-438; 538 del 7 de agosto de 2017, caso: Mario José Pineda Ríos, contra Condominio de Residencias Torre Europa, Torre III, exp. N° 2017-000190; 517 de fecha 8 de noviembre de 2018, caso: Nieves Del Socorro Pérez de Agudo contra Luís Carlos Lara Rangel, exp. AA20-C-2017-000619).

DECISIÓN

*En mérito de las anteriores consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara: **PRIMERO: CON LUGAR** el recurso de casación anunciado y formalizado contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha 22 de marzo de 2018. **SEGUNDO: PARCIALMENTE CON LUGAR** la demanda por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, contra la ciudadana Sofía Norelys Behrens Utrera, quien es titular de la cédula de identidad N° V-6.522.272, condenándose a esta última a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble identificado como un apartamento distinguido con el número 72, ubicado en la planta 7 del edificio denominado “46”, avenida Circunvalación del Sol, sector D de la urbanización Santa Paula, en jurisdicción del Municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda, tal como se pactó en el documento de “opción de compraventa” de fecha 13 de julio de 2012, correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio acordado en la cláusula tercera del contrato de fecha 13 de julio de 2012, a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00), más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00), hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S. 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas conforme a lo expuesto en el cuerpo de esta decisión. **TERCERO:** a falta de cumplimiento voluntario por parte de la demandada, este fallo servirá de título de propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, en cuyo caso la parte actora deberá consignar ante el tribunal el saldo deudor. **CUARTO:** No hay condena en costas, a tenor de lo establecido en el artículo 274 y 320 del Código de Procedimiento Civil”.*

III

DE LA COMPETENCIA

En primer lugar, debe esta Sala determinar su competencia para conocer la presente solicitud de revisión y al respecto observa que conforme lo establece el numeral 10 del artículo 336 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Sala

Constitucional tiene atribuida la potestad de “(...) [r]evisar las sentencias definitivamente firmes de amparo constitucional y de control de constitucionalidad de leyes o normas jurídicas dictadas por los tribunales de la República, en los términos establecidos por la ley orgánica respectiva (...)”.

Por su parte, el legislador consagró la potestad de revisión en el artículo 25 numerales 10 y 11 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, los cuales disponen:

“Artículo 25. Son competencias de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia:

(...)

10. Revisar las sentencias definitivamente firmes que sean dictadas por los tribunales de la República, cuando hayan desconocido algún precedente dictado por la Sala Constitucional; efectuado una indebida aplicación de una norma o principio constitucional; o producido un error grave en su interpretación; o por falta de aplicación de algún principio o normas constitucionales.

11. Revisar las sentencias dictadas por las otras Salas que se subsuman en los supuestos que señala el numeral anterior, así como la violación de principios jurídicos fundamentales que estén contenidos en la Constitución de la República, tratados, pactos o convenios internacionales suscritos y ratificados válidamente por la República, o cuando incurran en violaciones de derechos constitucionales”.

Asimismo, en el fallo N° 93 del 6 de febrero de 2001, caso: “*Corpoturismo*”, esta Sala determinó su potestad extraordinaria, excepcional, restringida y discrecional, de revisar las siguientes decisiones judiciales:

“(...) 1. Las sentencias definitivamente firmes de amparo constitucional de cualquier carácter, dictadas por las demás Salas del Tribunal Supremo de Justicia y por cualquier juzgado o tribunal del país.

2. Las sentencias definitivamente firmes de control expreso de constitucionalidad de leyes o normas jurídicas dictadas por los tribunales de la República o las demás Salas del Tribunal Supremo de Justicia.

3. Las sentencias definitivamente firmes que hayan sido dictadas por las demás Salas de este Tribunal o por los demás tribunales o juzgados del país apartándose u obviando expresa o tácitamente alguna interpretación de la Constitución contenida en alguna

sentencia dictada por esta Sala con anterioridad al fallo impugnado, realizando un errado control de constitucionalidad al aplicar indebidamente la norma constitucional.

4. Las sentencias definitivamente firmes que hayan sido dictadas por las demás Salas de este Tribunal o por los demás tribunales o juzgados del país que de manera evidente hayan incurrido, según el criterio de la Sala, en un error grotesco en cuanto a la interpretación de la Constitución o que sencillamente hayan obviado por completo la interpretación de la norma constitucional. En estos casos hay también un errado control constitucional (...)”.

Ahora bien, por cuanto en el caso de autos, se pidió la revisión de una sentencia dictada por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia, esta Sala declara su competencia para el conocimiento de la misma, conforme lo expuesto *supra*. Así se decide.

IV

MOTIVACIÓN PARA DECIDIR

En el caso *sub examine* se pretende la revisión de la sentencia proferida en 11 de abril de 2019 por la Sala de Casación Civil y distinguida con el alfanumérico RC-000108, donde la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia declaró con lugar el recurso de casación que anunció y formalizó la ciudadana **SOPHIA NORELYS BEHRENS UTRERA**, ya identificada en autos y quien interpusiera el recurso de casación contra la sentencia que pronunció en fecha 22 de marzo de 2018, el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que declaró:

(...) En mérito de las anteriores consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y

por autoridad de la ley, declara: **PRIMERO: CON LUGAR** el recurso de casación anunciado y formalizado contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha 22 de marzo de 2018. **SEGUNDO: PARCIALMENTE CON LUGAR** la demanda por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, contra la ciudadana Sofía Norelys Behrens Utrera, quien es titular de la cédula de identidad N° V-6.522.272, condenándose a esta última a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble identificado como un apartamento distinguido con el número 72, ubicado en la planta 7 del edificio denominado “46”, avenida Circunvalación del Sol, sector D de la urbanización Santa Paula, en jurisdicción del Municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda, tal como se pactó en el documento de “opción de compraventa” de fecha 13 de julio de 2012, correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio acordado en la cláusula tercera del contrato de fecha 13 de julio de 2012, a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes sin céntimos (Bs. F. 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00), más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00), hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S. 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas conforme a lo expuesto en el cuerpo de esta decisión. **TERCERO:** a falta de cumplimiento voluntario por parte de la demandada, este fallo servirá de título de propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, en cuyo caso la parte actora deberá consignar ante el tribunal el saldo deudor. **CUARTO:** No hay condena en costas, a tenor de lo establecido en el artículo 274 y 320 del Código de Procedimiento Civil (...).

En el caso sometido a consideración, se desprende, de la alegación del representante judicial de la parte solicitante, que se requirió la revisión de la decisión en cuestión, por cuanto la Sala de Casación Civil vulneró los derechos constitucionales a la tutela judicial efectiva a través del examen casacional, indefensión por el vicio de suposición falsa y violación al juez natural.

Ahora bien, esta Sala aprecia que el juicio que dio origen a la presente revisión se trata de una demanda de cumplimiento de contrato de opción de compra venta sobre un inmueble destinado a vivienda, en donde la demandante opcionante-compradora sostuvo que requería la intervención del órgano jurisdiccional para que se conminara vía judicial a la opcionante vendedora a cumplir con el contrato de opción suscrito entre las partes el 13 de julio de 2012, cuyo plazo pactado era de 90 días continuos más una prórroga de 30 días igualmente contados de manera continua.

En dicho juicio ambas partes demandante y demandada, sostuvieron sus defensas en el incumplimiento de la contraria, la demandante indicó que el contrato no se cumplió porque la demandada no se presentó para la firma del documento definitivo de venta, mientras que la demandada sostuvo que había un incumplimiento de la cláusula séptima del contrato por parte de la opcionante compradora relativo a que no se le notificó con 15 días de anticipación la oportunidad de la firma del documento definitivo de venta y que además la firma del documento se estableció para el 16 de noviembre de 2012, fecha ésta para la cual el plazo del contrato ya se encontraba vencido.

En el juicio la parte demandante opcionante-compradora sostuvo que la fecha de la firma del documento definitivo de venta se pautó fuera del lapso del contrato por causas imputables a la opcionante-vendedora demandada, debido a que existían documentos indispensables para la firma que no fueron entregados dentro de las estipulaciones del contrato afirmando irregularidad en la planilla de vivienda principal del SENIAT y un error que hubo que corregir en la cédula catastral.

De lo anterior, surge un punto coincidente por ambas partes y es el reconocimiento de ambas de que la pauta de la firma para la protocolización del documento definitivo de venta se hizo fuera de la oportunidad establecida contractualmente.

Siendo ello así, a lo largo del juicio la demandada sostuvo que no se había cumplido con el plazo establecido en la cláusula séptima del contrato para la protocolización del documento pues el contrato había iniciado el 13 de octubre de 2012 y había vencido el sábado 10 de noviembre de 2012 y la firma se fijó en el Registro para el 16 de noviembre de 2012, cuando ya el contrato se encontraba vencido, y que no se le notificó con 15 días de anticipación la pauta de la firma en el Registro como se había establecido contractualmente; mientras que la demandante arguyó que la causa de la no protocolización en la oportunidad contractualmente establecida era imputable a la demandada por retrasos en la documentación requerida a tal fin.

En primera instancia se declaró con lugar la demanda primigenia, mediante sentencia emitida el 15 de enero de 2016, por el Juzgado Duodécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Luego de ejercido el recurso de apelación por la parte demandada el Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, mediante sentencia del 1º de julio de 2016, declaró con lugar el recurso de apelación, revocó la anterior decisión y declaró sin lugar la demanda primigenia.

Posterior a ello la parte demandante ejerció recurso de casación y la Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal por decisión número 195 del 18 de abril de 2017, declaró con lugar el recurso de casación ejercido y ordenó nueva decisión en reenvío estableciendo un vicio de contradicción entre la motiva y dispositiva así:

“De igual forma, el ad quem reconoce que el registro informó a la compradora (demandante) que la planilla de Vivienda Principal presentada por ella era irregular por faltarle la firma de la persona autorizada del SENIAT, situación ésta que permite inferir que ante la notificación de la accionante a la demandada, ésta última procedió conforme a lo determinado en la cláusula séptima del contrato objeto de controversia a entregar los recaudos solicitados por la Oficina Subalterna de Registro, para la protocolización del documento definitivo de compra venta.

Como puede observarse de lo anteriormente expuesto, el juzgador de alzada al determinar en su fallo que la firma del contrato definitivo de venta, no pudo llevarse a cabo por causas imputables a la compradora (demandante), y por vía de consecuencia, no podía pretender el cumplimiento de un contrato, el cual, –a su criterio- ella ha incumplido, incurre en graves contradicciones en los motivos ofrecidos para soportar su decisión, toda vez que en primer lugar, manifiesta que la compradora (demandante) informó a la vendedora (demandada) acerca de la posible fecha de protocolización, para luego, indicar que ante el supuesto error en la constancia de vivienda principal, documento éste entregado por la vendedora (demandada) a la compradora (demandante), una vez que ésta procedió a informar sobre la posible fecha de protocolización del documento de venta definitivo, pasa a declarar que la compradora (demandante) incumplió con el contrato objeto de controversia.

Por consiguiente, la Sala aprecia que los argumentos utilizados por el juez ad quem resultan contradictorios, pues ambas afirmaciones se excluyen mutuamente, como ha sido reiteradamente expuesto por esta Máxima Jurisdicción, en razón, que resulta ilógico que el juzgador de alzada patentice que la compradora (demandante) notificó a la vendedora (demandada) acerca de la posible fecha de protocolización, con lo cual dio cumplimiento a la cláusula séptima del contrato, para luego argumentar que la accionante quebrantó con lo determinado en el contrato objeto de controversia, procediendo de ese modo a declarar sin lugar la demanda”.

Por efecto de la anterior decisión se produce nueva decisión de segunda instancia, esta vez por parte del Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el cual se pronunció el

22 de marzo de 2018, declarando sin lugar la demanda interpuesta y con lugar el recurso de apelación de la parte demandada.

Contra esta decisión la parte demandante anunció y formalizó recurso de casación el cual fue resuelto por la sentencia que hoy es objeto de la presente solicitud de revisión constitucional, en el cual se declaró con lugar el recurso de casación y parcialmente con lugar la demanda primigenia.

Ahora bien, el fallo sometido a este mecanismo extraordinario de control constitucional haciendo un análisis del fondo de lo debatido, estableció un punto determinante en el dispositivo, como lo fue, que la notificación de la firma del documento definitivo de venta se produjo el 2 de octubre de 2012, cuando la demandante informó vía electrónica a la demandada que el Banco Industrial de Venezuela le había indicado como fecha probable de la firma del documento sería entre el 15 de octubre de 2012 y el 20 de octubre del mismo año.

Ante esta afirmación denuncia la hoy solicitante de revisión que se violentó su derecho a la defensa porque la Sala de Casación Civil trajo a los autos temas no debatidos en el proceso, como lo fue el establecimiento de la notificación 25 días antes del vencimiento del contrato, con lo cual se desvirtuó la defensa de la parte demandada de que hubo incumplimiento con el deber de notificación establecido en la cláusula séptima del contrato y que la sentencia objeto de revisión había incurrido en suposición falsa pues la notificación no era en razón del vencimiento del contrato sino en razón de la fecha pautada para el otorgamiento del documento definitivo de venta la cual se fijó para el 16 de noviembre de 2012, cuando ya el contrato se encontraba vencido.

Ahora bien, a los efectos de constatar si hubo o no una afectación al derecho a la defensa de la parte demandante, se considera prudente transcribir el contenido del contrato que vincula a las partes, el cual estableció lo siguiente:

“...Entre la ciudadana SOPHIA NORELYS BEHRENS UTRERA, venezolana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada en Caracas, titular de la cédula de identidad N° V-6.522.272, quien en lo sucesivo y solo a los efectos del presente contrato se denomina ‘LA VENDEDORA’, por una parte, y por la otra, la ciudadana MAR[Í]A ANTONIA CABEZA [Á]VILA, venezolana, mayor de edad, de estado civil soltera, de este domicilio, titular de la cédula de identidad N° V-8.417.423, quien en lo adelante y a los efectos del presente contrato se denominará ‘LA COMPRADORA’, hemos decidido celebrar el presente compromiso de compra-venta regido por las siguientes cláusulas: PRIMERA: ‘LA VENDEDORA’ declara ser dueña de un inmueble constituido por (1) un apartamento destinado a vivienda, bajo régimen de propiedad horizontal, distinguido con el N° 72, ubicado en la planta siete (7) del Edificio denominado ‘46’, situado en la Avenida circunvalación del sol, sector ‘D’ de la Urbanización Santa Paula, en jurisdicción del Municipio Baruta del Estado Miranda, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones constan suficientemente en el documento de condominio del citado Edificio, que quedó inscrito ante la entonces Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Sucre del Estado Miranda, el día 10 de agosto de 1.972, anotado bajo el N° 33, Tomo 18 del protocolo primero. El apartamento objeto de la presente venta tiene una superficie aproximada de ciento treinta y cinco metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (103,50m²), tiene un porcentaje inseparable a la propiedad del mismo de dos enteros con catorce centésimas por ciento (2,14%), sobre las cosas y cargas comunes del Edificio y sus linderos son: NORTE: fachada Norte del Edificio; SUR: Apartamento N° 71; ESTE: Patio interno de la fachada Norte y vestíbulo de los ascensores de la planta siete (7); y OESTE: fachada Oeste del Edificio; y le corresponde un (1) puesto de estacionamiento ubicado en la planta baja del Edificio y distinguido con el N° 72. El Apartamento descrito le pertenece a ‘LA VENDEDORA’ conforme se desprende de documento protocolizado en la Oficina Subalterna del Segundo circuito de Registro del Municipio Baruta del Estado Miranda, el día 27 de septiembre de 2001, anotado bajo el N° 07, Tomo 14° del protocolo primero.

SEGUNDA: ‘LA VENDEDORA’ ofrece vender libre de todo gravamen y totalmente solvente a ‘LA COMPRADORA’ y esta última ofrece comprar el inmueble descrito en la cláusula anterior.

TERCERA: El precio pactado para la venta del inmueble objeto de esta negociación es la cantidad de UN MILL[Ó]N TRESCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 1.350.000,00) que serán pagados en su totalidad a ‘LA VENDEDORA’, de la siguiente forma:

a) La cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs 550.000,00), al momento de la firma del presente documento mediante un cheque de Gerencia del Banco Industrial de Venezuela N° 01014546

por un monto de *QUINIENTOS DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 502.750,00)m (sic)* y un cheque personal del Banco Industrial de Venezuela N° 25361697 por un monto de *CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES (Bs. 47.250,00)*, ambos a favor de 'LA VENDEDORA'.

b) La cantidad de *OCHOCIENTOS MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 800.000,00)* al momento del otorgamiento del documento definitivo de compra-venta ante la Oficina Subalterna de Registro Público correspondiente. *CUARTA: Para el caso de que la operación a que se contrae este documento no se llevare a cabo dentro del plazo estipulado por causas imputables a 'LA COMPRADORA', quedará en beneficio de 'LA VENDEDORA' el 50% de la cantidad entregada a la presente fecha, es decir, la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL BOLÍVARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 275.000,00) como indemnización de daños y perjuicios a título de cláusula penal sin que para ello sea necesario ningún requerimiento judicial. Por lo tanto, LA VENDEDORA' deberá devolverle a 'LA COMPRADORA' el otro cincuenta por ciento (50%), es decir la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL BOL[Í]VARES CON CERO C[É]NTIMOS (Bs. 275.000,00) en un plazo de quince (15) días continuos al vencimiento y penalización antes señalada. En caso de que la compra venta no se efectuare dentro del plazo establecido en este documento por causas imputables a 'LA VENDEDORA', restituirá a 'LA COMPRADORA' la cantidad dada en garantía de QUINIENTOS CINCUENTA MIL BOL[Í]VARES CON 00/100 CÉNTIMOS (Bs. 550.000,00) y, además, pagará a ésta última una cantidad equivalente al 50% de la cantidad entregada como indemnización de daños y perjuicios a título de cláusula penal, es decir la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL BOL[Í]VARES CON 00/100 (Bs. 275.000,00) dentro de un plazo máximo de quince (15) días continuos contados a partir de la notificación del incumplimiento.*

PAR[Á]GRAFO [Ú]NICO: Se considerara causa imputable a una de las partes, el desistimiento expreso de esta negociación; el hecho cierto de no firmar el documento definitivo de Compra-venta dentro del plazo acordado; la no solvencia de los Impuestos o pagos debidos; el incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas del presente contrato.

QUINTA: El plazo convenido entre las partes para el otorgamiento del documento traslativo de la propiedad, será de noventa (90) días continuos, mas treinta (30) días continuos de prórroga, contados a partir de la presente fecha, quedando entendido que dichos 120 días se considerarán como un lapso y no como un término, por lo que dicha operación puede perfeccionarse dentro de dicho lapso y por consiguiente, si se encontraren satisfechos todos los requisitos legales de las partes.

SEXTA: La entrega material del inmueble objeto de esta negociación, se hará a 'LA COMPRADORA' al momento de la firma del documento definitivo de compra venta ante el Registro Subalterno en el mismo Estado en que hoy se encuentra; el cual declara aceptar y conocer 'LA COMPRADORA' por cuanto ha revisado el mismo, el tipo de material de construcción que se utilizó y su estado de mantenimiento, libre de personas y objetos.

S[É]PTIMA: Será por cuenta y responsabilidad de 'LA COMPRADORA' todos los

gastos de documentos, Notaría, traslados si fueran necesarios, gastos de Registro y cualesquiera otros gastos relacionados con el documento de venta, quien se obliga a informar por escrito y con por lo menos quince (15) días de antelación a 'LA VENDEDORA', sobre la fecha en que se planifique la protocolización del documento de venta definitivo a fin de que ésta entregue los recaudos que le sean solicitados (Ejemplo Copia de la cédula, Rif, solvencias y todo lo que le sea requerido por la Oficina Subalterna de Registro).

A los efectos de cualquier notificación derivado de este contrato, se señalan las siguientes direcciones: 'LA COMPRADORA': Avenida Páez con calle Monte Elena, Edificio Belvedere, piso 3, apartamento N° 3C, Urbanización El Paraíso; LA VENDEDORA: la misma dirección del inmueble objeto de la negociación...".

Al revisar el contenido de la cláusula séptima del contrato sobre la cual adujo la demandada que se había incumplido el contrato por parte de la demandante, se constata que efectivamente la decisión aquí objeto de revisión valoró en forma arbitraria e ilegal el contrato cuyo cumplimiento se pretende en detrimento del derecho a la defensa y la tutela judicial efectiva de la parte demandada aquí solicitante de la revisión pues estimó que la notificación de la cláusula séptima debía computarse con relación al vencimiento del contrato y no como lo estableció expresamente el contrato con relación a la fecha en que se “planifique la protocolización del documento de venta definitivo”, situación que fue determinante en el dispositivo, toda vez que fue un hecho reconocido por las partes que el documento definitivo se planificó en el Registro para firmarse el 16 de noviembre de 2012, fecha para la cual ya había fenecido el lapso contractual para llevar a cabo el negocio jurídico, esto es, el contrato se firmó el 13 de julio de 2012, los 120 días continuos fijados en el mismo (90 más 30 de prórroga) vencieron el sábado 10 de noviembre de 2012 y el documento se planificó para su protocolización el día 16 de noviembre de 2012.

Ahora bien, en cuanto a la falta o errónea valoración de una prueba como fundamento válido y suficiente para la procedencia de los mecanismos procesales de protección a los derechos constitucionales e integridad del texto normativo máximo - amparo y revisión constitucional-, cuya competencia corresponde a esta Sala Constitucional, debe señalarse que tales delaciones solo proceden cuando la prueba sobre la cual se sucede la actividad denunciada, además de que debe ser promovida dentro de la oportunidad correspondiente y en acatamiento de las disposiciones normativas que la regulan, debe ser trascendental o determinante en el dispositivo de la decisión, y que su

apreciación y valoración haya sido errada, arbitraria, ilegal o con abuso de poder o simplemente haber sido silenciada de manera que no se extraiga de ella la certeza del hecho destinado a probar. Todo ello, en virtud de que tal valoración y apreciación de los instrumentos probatorios forma parte de la función de juzgamiento atribuida a los operadores jurídicos, por lo que, en razón de ello, poseen una amplia autonomía y discrecionalidad para el ejercicio de dicha actividad.

Así, esta Sala Constitucional ha sostenido, en ese sentido, en cuanto a la posibilidad de petitionar una revisión por falta o errónea valoración de prueba, lo siguiente:

(...) esta Sala en numerosas oportunidades ha expresado que es jurisprudencia pacífica y reiterada que la valoración de las pruebas constituye una cuestión de legalidad ordinaria, esto es, que es materia exclusivamente encomendada a los órganos jurisdiccionales de instancia que **no puede ser objeto de revisión constitucional**, pues se convertiría esta institución en una especie de tercera instancia, salvo las excepciones derivadas del abuso de derecho, el error y la arbitrariedad, así como la falta de valoración, porque en tales casos se vulnerarían los derechos constitucionales a la defensa, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva (...). (vid. Sentencia de esta Sala N° 667 del 1° de agosto de 2016).

En efecto, la parte solicitante realizó señalamientos destinados a atacar cuestiones de juzgamiento, como es la valoración de las pruebas aportadas por las partes; lo cual -salvo casos excepcionales como el error patente de valoración de alguna prueba o la omisión de valoración de una prueba determinante, lo que no se evidencia en el presente caso- no puede usarse como fundamento para una solicitud de revisión, pues, forma parte de la autonomía e independencia de la que gozan los jueces al decidir, quienes, si bien deben ajustarse a la Constitución y a las leyes al resolver una controversia, disponen de un amplio margen de valoración del derecho aplicable a cada caso, por lo cual pueden interpretarlo y ajustarlo a su entendimiento, como actividad propia de su función de juzgar (vid. sentencias de esta Sala Constitucional N°. 325 del 30 de marzo de 2005, 1761 del 17 de diciembre de 2012, 36 del 14 de febrero de 2013 y 554 del 21 de mayo de 2013, entre otras, criterio ratificado también en sentencia N° 34 del 1° de marzo de 2016) (...). (s SC n.º 361, del 19 de noviembre de 2019; caso: “*Pedro Rafael González Fernández*”. Resaltado añadido).

En razón de ello, se aprecia que la decisión sujeta a revisión se apartó de la doctrina de esta Sala Constitucional cuando valoró de forma arbitraria e ilegal el contrato

cuyo cumplimiento se pretende, para el establecimiento de un hecho como lo era la supuesta notificación oportuna de la demandante, con lo cual además se vulneró el derecho a la defensa y la tutela judicial efectiva de la parte solicitante de la revisión, lo que vicia de nulidad la decisión cuya revisión se solicitó y hace innecesario el análisis del resto de las denuncias presentadas en la revisión. Así se decide.

En cuanto a los efectos de una decisión de revisión, la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia dispone en su artículo 35:

Efectos de la revisión

Artículo 35. Cuando ejerza la revisión de sentencias definitivamente firmes, la Sala Constitucional determinará los efectos inmediatos de su decisión y podrá reenviar la controversia a la Sala o tribunal respectivo **o conocer de la causa, siempre que el motivo que haya generado la revisión constitucional sea de mero derecho y no suponga una nueva actividad probatoria; o que la Sala pondere que el reenvío pueda significar una dilación inútil o indebida, cuando se trate de un vicio que pueda subsanarse con la sola decisión que sea dictada.** (Resaltado añadido).

En el caso de autos, dado que la razón en que se fundó la procedencia del medio de protección extraordinario del texto constitucional requirió de un necesario análisis sobre la cuestión sometida al juzgamiento de instancia -en el que se agotó toda la tramitación y etapas procesales correspondientes-, con la consecuente verificación del apartamiento de varias de las doctrinas vinculantes de esta Sala Constitucional, derivadas de situaciones jurídicas que conllevan a la manifiesta desestimación de la pretensión de cumplimiento, como lo es el incumplimiento por parte de la demandante de lo estipulado en la cláusula séptima del contrato, genera indefectiblemente la nulidad del acto de juzgamiento que forma su objeto, y la declaratoria sin lugar del recurso de casación ejercido por la parte demandante contra la decisión dictada el 22 de marzo de 2018, por el Juzgado Superior Séptimo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por lo que procede la condenatoria en costas de la parte demandante ciudadana María Antonia Cabeza Ávila de conformidad con lo dispuesto en los artículos 320 y 274 del Código de Procedimiento Civil; en consecuencia se declara firme la referida decisión. Así se decide.

Asimismo, en atención a que se está resolviendo el fondo de lo planteado, se hace necesario dejar sin efecto la medida cautelar dictada por esta Sala mediante sentencia n.º 0283 del 16 de agosto de 2019. Así se decide

Finalmente, se instruye a la Secretaría de esta Sala para que notifique del contenido de la presente decisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia a: la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia y al Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Así se decide.

V

DECISIÓN

Por las razones que anteceden, esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela por autoridad de la ley, declara:

1.- LA COMPETENCIA para el conocimiento de la solicitud de revisión constitucional que interpusieron las abogadas Nilyan Santana Longa e Isdel Perozo Quintero, inscritas en el Instituto de Previsión Social del abogado bajo los n.º 47.037 y 75.985 respectivamente, actuando en su condición de apoderadas judiciales de la ciudadana **SOPHIA NORELYS BEHRENS UTRERA**, venezolana, mayor de edad y titular de la cédula de identidad V-6.522.272, interpusieron ante esta Sala solicitud de revisión constitucional de la decisión n.º RC-000108 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia el 11 de abril de 2019.

2.- HA LUGAR a la solicitud de revisión en cuestión.

3.- NULA la sentencia dictada el 11 de abril de 2019, que declaró: (i) con lugar el recurso de casación anunciado y formalizado contra la sentencia dictada por el Juzgado

Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha 22 de marzo de 2018; (ii) parcialmente con lugar la demanda por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila, contra la ciudadana Sofía Norelys Behrens Utrera, identificada *supra*, condenándose a esta última a dar cumplimiento a la tradición legal del inmueble identificado como un apartamento distinguido con el número 72, ubicado en la planta 7 del edificio denominado “46”, avenida Circunvalación del Sol, sector D de la urbanización Santa Paula, municipio Baruta del estado Bolivariano de Miranda, tal como se pactó en el documento de “opción de compra-venta” de fecha 13 de julio de 2012, correspondiendo a la demandante el pago del saldo del precio acordado en la cláusula tercera del contrato de fecha 13 de julio de 2012, a saber: el cincuenta por ciento (50%) del capital entregado como arras, esto es, doscientos setenta y cinco mil bolívares fuertes (Bs. F 275.000,00), hoy doscientos setenta y cinco bolívares soberanos (Bs. S. 275,00) más ochocientos mil bolívares fuertes (Bs. F. 800.000,00) hoy ochocientos bolívares soberanos (Bs. S 800,00), cantidades que deberán ser actualizadas conforme a lo expuesto en el cuerpo de esta decisión; (iii) a falta de cumplimiento voluntario por parte de la demandada, el fallo servirá de título de propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, en cuyo caso la parte actora deberá consignar ante el tribunal el saldo deudor; (iv) no hay condenatoria en costas, a tenor de lo establecido en el artículo 274 y 320 del Código de Procedimiento Civil.

4.- SIN LUGAR el recurso de casación ejercido por la parte demandante contra la decisión dictada el 22 de marzo de 2018, por el Juzgado Superior Séptimo Civil, Mercantil del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por lo que procede la condenatoria en costas de la parte demandante ciudadana María Antonia Cabeza Ávila de conformidad con lo dispuesto en los artículos 320 y 274 del Código de Procedimiento Civil, en consecuencia se declara **FIRME** la sentencia dictada por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha 22 de marzo de 2018,

que declaró sin lugar la demanda interpuesta por la ciudadana María Antonia Cabeza Ávila contra la ciudadana Sophia Norelys Behrens Utrera.

5.- ORDENA LEVANTAR LA MEDIDA CAUTELAR, dictada por esta Sala mediante sentencia n.º 0283 del 16 de agosto de 2019, como consecuencia del pronunciamiento de fondo.

6.- INSTRUYE a la Secretaría de esta Sala para que notifique del contenido de la presente decisión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia a: la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia y al Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Publíquese, regístrese, notifíquese. Archívese el expediente. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los 9 días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022). Años: **212º** de la Independencia y **163º** de la Federación.

La Presidenta,

GLADYS MARÍA GUTIÉRREZ ALVARADO
Ponente

La Vicepresidenta,

LOURDES BENICIA SUÁREZ ANDERSON

Los Magistrados,

LUIS FERNANDO DAMIANI BUSTILLOS

TANIA D'AMELIO CARDIET

MICHEL ADRIANA VELÁSQUEZ GRILLET

El Secretario,

CARLOS ARTURO GARCÍA USECHE

No firma la presente sentencia la magistrada Dra. Lourdes
Bencia Suárez Anderson, por motivos justificados.

El Secretario,

CARLOS ARTURO GARCÍA USECHE

19-0354

GMGA/.