

MAGISTRADA PONENTE: TANIA D'AMELIO CARDIET

El 25 de enero de 2022, fue presentado por ante esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia escrito contentivo de la acción de amparo constitucional intentado por el abogado Leonardo Lahiry Navas García, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el N° 241.513, actuando en su carácter de apoderado judicial de los ciudadanos **MICHEL WAHBI TAHHAN** y **NADIA MASRI DE TAHHAN**, venezolanos, mayores de edad y titulares de las cédulas de identidad números V-12.158.116 y V-13.728.762, respectivamente, contra la sentencia definitiva de fecha 14 de agosto de 2018, dictada por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda, que declaró sin lugar la apelación interpuesta por la parte demandada contra la sentencia de fecha 29 de abril de 2014, proferida por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda y en consecuencia, con lugar la demanda que por cumplimiento de contrato de opción de compra venta interpuso el ciudadano Hosam Jazzan contra los aquí accionantes.

En la misma fecha, se dio cuenta en Sala del presente expediente y se designó ponente a la Magistrada Dra. Carmen Zuleta de Merchán.

El 11 de marzo de 2022, se recibió diligencia ante la Secretaría de esta Sala, mediante la cual el abogado Leonardo Lahiry Navas García, actuando en su carácter de apoderado judicial de los accionantes, solicita la remisión del expediente Nro. 20-216, del Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, con sede en Los Teques.

El 28 de marzo de 2022, se recibió diligencia ante la Secretaría de esta Sala, mediante la cual el abogado Leonardo Lahiry Navas García, actuando en su carácter de apoderado judicial de los accionantes, solicita se notifique al ciudadano Richard Domingo Mata, designado Juez Accidental del Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, o a la Jueza Rectora del Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda. Asimismo, el mencionado abogado especifica el domicilio procesal de sus apoderados.

El 27 de abril de 2022, se reconstituyó 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.º 6.696 de fecha 27 de abril de 2022, quedando integrada de la siguiente forma: Magistrada Dra. Gladys María Gutiérrez Alvarado, en su condición de Presidenta; Magistrada Dra. Lourdes Benicia Suárez Anderson, en su condición de

Vicepresidenta; los Magistrados, en su condición de integrantes de la Sala Dr. Luis Fernando Damiani Bustillos, Dr. Calixto Ortega Ríos y Dra. Tania D'Amelio Cardiet.

El 02 de mayo de 2022, se reasignó la ponencia del presente expediente a la Magistrada Dra. Tania D'Amelio Cardiet, quien con tal carácter suscribe la presente decisión.

El 14 de junio de 2022, se presentó diligencia mediante la cual el abogado Leonardo Lahiry Navas García, actuando con el carácter de apoderado judicial de los ciudadanos MICHEL WAHBI TAHHÁN y NADIA MASRI DE TAHHÁ, solicita pronunciamiento en la presente causa.

El 04 de julio de 2022, se presentó escrito mediante el cual el abogado Leonardo Lahiry Navas García, actuando con el carácter de apoderado judicial de los ciudadanos MICHEL WAHBI TAHHÁN y NADIA MASRI DE TAHHÁN, solicita se inste al Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, Mercantil y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, extensión Los Teques, a remitir a esta Sala Constitucional, expediente signado con el Nro. 20-2016.

El 26 de julio de 2022, se presentó diligencia mediante la cual el abogado Leonardo Lahiry Navas García, ya identificado, ratificó su pedimento de fecha 04 de julio de 2022.

El 18 de agosto de 2022, esta Sala Constitucional profirió sentencia N° 0663, mediante la cual se ORDENA oficiar al Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, para que se sirva de remitir el expediente signado con el alfanumérico 14-8465 (nomenclatura de ese Tribunal).

El 16 de septiembre de 2022, fue recibido oficio N° 0855/345 ante la Secretaría de la Sala, mediante el cual la abogada Ruth Guerra Montañés, Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, remite expediente signado con el alfanumérico 20-216 nomenclatura de ese Tribunal, dando cumplimiento en lo ordenado en la sentencia N° 0663, de fecha 16 de agosto de 2022.

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, segunda suplente, contenida en el acta del 27 de septiembre de 2022, esta Sala queda constituida de la siguiente manera: Magistrada doctora Gladys María Gutiérrez Alvarado, Presidenta; Magistrada doctora Lourdes Benicia Suárez Anderson, Vicepresidenta; Magistrado doctor Luis Fernando Damiani Bustillos, Magistrada doctora Tania D'Amelio Cardiet y Magistrada doctora Michel Adriana Velásquez Grillet.

El 29 de septiembre de 2022, se presentó diligencia mediante la cual el abogado Leonardo Lahiry Navas García, ya identificado, consigna documentación relacionada con la presente causa y solicita pronunciamiento.

El 03 de febrero de 2023, el abogado Leonardo Lahiry Navas García, ya identificado, solicita pronunciamiento en la presente causa.

El 08 de marzo de 2023, el abogado Leonardo Lahiry Navas García, ya identificado, ratifica la solicitud de pronunciamiento en la presente causa.

Realizada la lectura individual del expediente, esta Sala procede a decidir, previas las siguientes consideraciones:

I FUNDAMENTOS DE LA ACCIÓN DE AMPARO CONSTITUCIONAL

El abogado LEONARDO NAVAS GARCÍA, actuando en su carácter de apoderado judicial de los accionantes en amparo constitucional, fundamentó la acción de amparo constitucional bajo los alegatos que, a continuación esta Sala resume:

Que “el 08 de mayo de 2013, el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil, Mercantil, y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, los Teques admitió una demanda de Cumplimiento de Cumplimiento de Contrato incoada por el ciudadano Hosam Jazzan, de nacionalidad Siria, mayor de edad y titular de la cédula de identidad N° E-82.192.345, representado por los abogados Ruth Yhajaira Morante Hernández, Juan Carlos Morante Hernández, Rubén Darío Morante Hernández, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los Nros. 20.080, 41.076 y 39.637, contra mis representados en el identificados en el presente amparo” (Sic).

Que “el juez toma como punto neurálgico la procedencia de la acción de cumplimiento de contrato de opción de compraventa, en la existencia de un contrato bilateral y el incumplimiento del mismo contrato (...) y declaró con lugar la acción por cumplimiento de contrato contra mis representados y ordenó vender el inmueble objeto del litigio, advirtiendo la juez que deberá el demandante pagar el saldo restante de UN MILLÓN DE BOLÍVARES Bs. 1.000.000,00, y una vez acreditado dicho monto en el Tribunal, de no otorgar los demandados el documento de traslación de propiedad, la sentencia hará veces de título de propiedad” (Sic).

Que la referida decisión “fue apelada en el tiempo hábil por la representación judicial de la parte demandada. Entonces la sentencia dictada en fecha 27 de noviembre de 2014, por el Tribunal Superior Temporal que conoció de la causa por la Dra. Jenny M. González Franquis, vista la inhibición de la Jueza Superior Zulay Bravo Durán que

conoció y dictó sentencia en primera instancia civil, de ese asunto, la Juez temporal dictó sentencia en los mismos términos de las consideraciones para decidir del expediente proveniente de primera instancia de la sentencia dictada en fecha 16 de mayo de 2014” (Sic).

Indica que sus representados ejercieron el respectivo recurso de casación ante la Sala de Casación Civil contra el fallo dictado por el Tribunal Superior, dicho recurso fue decidido con lugar, casándose de oficio el fallo impugnado y ordenándose que otro Tribunal Superior que resulte competente, dicte nueva sentencia sin incurrir en los vicios señalados.

En este sentido, señala el apoderado judicial del accionante que *“dando cumplimiento a la orden proveniente de la Sala de Casación Civil, el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda, cuyo Juez Accidental era el Ab. Richard Domingo Mata, tomó la lesionadora decisión que hoy recurrimos por considerar evidente los vicios de fondo del proceso, ilógicos motivos y erradas las interpretaciones sobre las bases fundamentales de la sentencia, en este caso, la errada apreciación de las pruebas y la falta de lógica de sus consideraciones para decidir” (Sic).*

Que *“mis representados en todo momento estuvieron dispuestos a vender el inmueble al Sr. Hosan Jazzan, quien en lugar de cumplir su palabra, se mostró ante mis mandantes como muy urgido y necesitado de ser dotado de una vivienda ya que su esposa se encontraba embarazada. Tanto así que desde el mes de abril de 2012, fecha del primer giro del cheque sin fondo, hasta el mes de diciembre de 2012, en 08 meses tuvo oportunidad de adquirir el apartamento, pero debido a su incapacidad económica para acceder a un crédito hipotecario nunca pudo concretar su cometido y en lugar de ello decidió emprender esta trama legal para hacerse de manera fraudulenta con la propiedad de mis mandantes unas personas de la tercera edad que hoy se encuentran desprovistas de vivienda, ya que en el año 2019, fueron desalojadas por el Sr. Hosan Jazzan de manera violenta y con el uso de medio no legales también manipulados por su suspicaz astucia, amparado en este proceso que consideramos violatorio de la Constitución” (Sic).*

Que *“mis representados en ningún momento pactaron, no se comprometieron u obligaron a vender al actor de lo demanda el apartamento objeto del contrato que denominaron ‘opción de compraventa’ de este mismo se desprende que lo que hacían era una oferta de venta, así se desprende del contrato mismo ‘los opcionantes ofrecen en venta’ entonces quienes le dan la connotación de ‘compromiso, promesa y obligaron’ son la parte demandante y jueces que conocieron de la causa” (Sic).*

Que *“ofrecer es colocar a disposición del público o alguien en específico una cosa determinada, la ofertas regularmente tienen un tiempo caducidad. La oferta es un acto complejo entre el oferente y oferido. Ya que durante las ofertas pueden haber actos sujetos a las conductas propias de los intervinientes que van a influir directamente en la*

segunda fase del bien propiamente ofrecido, su transmisión y pago. La forma de perfeccionamiento de la oferta siempre estará sujeta a hechos futuros e inciertos. En este caso mis representados ofrecieron en venta un inmueble al Sr. Hosan Jazzan por un tiempo determinado y durante ese tiempo el inmueble no estaba disponible para ningún otro comprador; si ambas partes desplegaban una conducta propia de esa oferta en cuestión, finalmente iba a concurrir el cruce e intercambio del bien sobre el que recayó la oferta” (Sic).

Que “si nos vamos a los términos de compromiso, promesa u obligaron: estos son términos que van irrestrictamente vinculados a posiciones, dichos y solemnidades irrestrictamente vinculadas al cumplimiento obligatorio por la fuerza de lo declarado en determinado momento. Más aun cuando esto quedó así determinado por escrito y daría nacimiento a que se le dé cumplimiento por lo declarado y el principio de la palabra empeñada en un contrato” (Sic).

Que “este es un hecho inexistente, creado por los Jueces que conocieron de la causa, ya que no se desprende del contrato firmado entre mis mandantes y el actor tal frase ‘se compromete a vender y se compromete a comprar’ porque de ser así cambia el tratamiento y la calificación jurídica de todo el contrato que pasaría de ser una oferta a plazo de venta a una promesa bilateral de venta. Cuestiones de calificación que tienen efectos jurídicos distintos” (Sic).

Que “denunciamos que el Juez incurrió en el vicio de falso supuesto, ya que invento de su imaginación términos y frases que no se encuentran en el contrato llevado a su análisis, pero estableció esto de ‘se comprometieron’ como un hecho cierto a los fines de determinar el cumplimiento de una obligación. Por lo que recurrimos la presente revisión constitucional de la sentencia dictada por el Tribunal Superior Accidental Civil” (Sic).

Que “los Jueces que conocieron de la presente demanda violentaron de manera flagrante los artículos 1.159, 1.167, 1.133 y 1.134 del Código Civil esto debido a la pobre interpretación y alcance de los mismos, en el sentido que (...) el objeto del contrato era el ofrecimiento en reserva del inmueble de mis representados por 120 días y durante el término de los contratos mis representados se abstendrían de ofrecer o vender dicho inmueble a otro individuo que no fuese el Sr. Hosan Jazzan y a entregar a este ciertos recaudos” (Sic).

Que la causa del contrato era “que el Sr. Hosan Jazzan pretendía acceder a un crédito hipotecario ante una entidad bancaria (Banco Bicentenario) y una de los requisitos era una opción preferencial de venta a favor de este a los fines que el banco analizara su solicitud y otorgara el crédito” (Sic).

Indica a su vez que el efecto de incumplir el contrato el siguiente: “si este contrato, de oferta de venta o reserva de inmueble, no se ejecutaba por cualquier

situación imputable a una parte o la otra daría nacimiento a una penalidad de Bs.300.000, 00 y al mismo tiempo este se resolvería de manera automática, conforme a lo establecido en la cláusula Sexta” (Sic).

Que “al establecer el jurisdicente que el nacimiento de la acción se da por el simple hecho de tratarse de un contrato bilateral y de un incumplimiento del contrato, en este caso, los Jueces desnaturalizaron la naturaleza propia de la autonomía de las partes, porque está analizando fuera de los parámetros del contrato mismo y en lugar de ello, están tomando la acción de cumplimiento del contrato sobre la no penalidad, ejecución viable a este asunto y lo pactado, por la ejecución del constreñimiento decisorio sobre la traslación forzosa de mis representados sobre un bien que si era susceptible de venta preferencial al ciudadano Hosan Jazzan, mas no era susceptible de traslación, por lo propiamente establecido en el contrato que se resolvió al no alcanzar su cometido” (Sic).

Que “mis representados mediante la presente oferta de venta del inmueble objeto de juicio buscaban con la firma del presente acuerdo regular la futura adquisición del eventual comprador y al mismo tiempo buscaban proteger su bien en caso de no llevarse a cabo la negociación por una causa imputable a cualquiera de las partes, siendo el propio contrato y la voluntad de las partes quienes darían los puntos neurálgicos de este negocio, el cumplimiento de las obligaciones asumidas y su forma de resolver el incumplimiento de las mismas” (Sic).

Que “quien propone la presente revisión propone la siguiente hipótesis: no queda suficientemente demostrado por la parte actora de este proceso que realizó el pago de las arras, y además el instrumento que pretende utilizar para proponer su acción es un instrumento que está viciado de nulidad, esto por el hecho de que es la propia parte actora quien destruye su prueba del pago de dichas arras al confesar que ‘lo cierto es que no adjunte cheque alguno’ esto haciendo referencia a lo establecido en la cláusula Segunda de los contratos suscritos, en fecha 26 de julio de 2012 y en fecha 23 de agosto del mismo año y luego alega la extraña forma en que su cliente pagó dichas arras, para lo cual giró un cheque por Bs.300.000,00 que no tenía fondos, en fecha 27 de abril 2012; el cual sustituyó por un cheque de Bs. 280,000,00 y otro por Bs. 20.000,00 de su compañía Líder Marca, cheques fechados en 04 de mayo de 2017; otro cheque en fecha 23 de julio de 2012 por la cantidad de Bs. 100.000,00, cheque emitido 3 días antes de la firma de la opción de compra venta de fecha 26 de julio de 2012, todo bien hasta esa fecha, había demostrado en efecto el pago de Bs.400.000,00” (Sic).

Que “lo que llama poderosamente la atención de quien alega el presente vicio, es que, el futuro comprador entregó supuestamente a mis representados Bs. 100.000,00 en efectivo y puede dar fe de ello a través del documento notariado y según su clausula segunda, pera este mismo alega haber declarado falsamente ante una autoridad pública, la entrega de un cheque que no existe. En el derecho existe el principio que establece a ‘confesión de parte’ relevo de pruebas, ahora bien no existe prueba alguna del pago

íntegro (Bs. 500.000,00) de las arras que supuestamente se entregaron en garantía del negocio, en lugar de ello, existen 4 cheques de los cuales, solo se logró demostrar el pago de Bs. 400.000,00 y un cheque sin fondos por la suma de Bs. 300.000,00. Entonces el sentenciador a pesar de los evidentes vicios de este instrumento que carece de validez, lo estima como un elemento fundamental de la acción por lo establecido en su cláusula segunda; establece el artículo 1359 del Código Civil-El instrumento publico hace plena fe, así entre las partes como respecto de terceros, mientras no sea declarado falso: 1. De los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos; 2. De los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber visto u oído, siempre que esté facultado para hacerlo constar” (Sic).

Que “siendo lo anterior un hecho que se puede comprobar en el escrito de demanda del actor, considera quien interpone el presente amparo de revisión de sentencia que el proceso está viciado de nulidad no solo por los alegatos desplegados por el Juez Accidental, si no que la prueba fundamental de la acción es una prueba que desde su nacimiento es falsa, por la propia declaración realizada por la parte actora quien admite con descaro que no adjunto pago alguno de arras. Sin embargo, considero que el juez más allá de valorar esta prueba debió aclarar y tener pruebas irrefutables del pago de los Bs. 100.000,00 en efectivo, que nunca se materializó” (Sic).

Que “la confesión que contiene el instrumento analizado (en este caso la confesión en el libelo de demanda) es indivisible, tanto para el actor como para el demandado. Según Mattiolo, la confesión como prueba, es el testimonio que una de las partes hace contra sí misma, o sea, el reconocimiento que uno de los litigantes hace de la verdad un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas. La indivisibilidad consiste en que el litigante no puede aceptar únicamente lo que le beneficia y rechazar lo que le perjudique, sino que debe acatar el hecho confesado en su integridad. Esta regla quiere decir que el que quiera valerse de las declaraciones judiciales o extrajudiciales del adversario no puede aceptar lo que le favorezca y rechazar lo que le sea adverso. Ella debe tomarse de forma íntegra” (Sic).

Que “siendo que la parte actora había alegado que lo declarado en la cláusula segunda del contrato de oferta de venta sobre el pago de las arras en un cheque que se adjuntaba al presente contrato no era cierto, sino, que realizó este pago en oportunidades distintas divide lo que le beneficia de su declaración y lo que no, por lo que valorar estos hechos por el juez ab-initio hubiese declarado improcedente la solicitud, por incumplimiento de lo preceptuado en la cláusula segunda” (Sic).

Que “el intento del pago de Bs. 100.000,00 en las siguientes acciones desplegadas por el demandante quien alegó que él había emitido un cheque por Bs. 100.000,00 bajo N° 14910014 en fecha 09 de octubre de 2012, para cubrir unas pensiones de arriendo del inmueble ofrecido en venta, cheque emitido 6 días posteriores al intento de revocatoria de los contratos de oferta de venta, cheque que el juez considera de esa forma (para cubrir pensiones de arriendo) sin ninguna prueba que

demuestre la génesis real de este cheque N 14910014 que en realidad era en vago intento de pago de las arras para finalmente pagar los Bs. 500.000,00 que no había podido materializar al verse imposibilitado para depositarlo a nombre de mis representados, entonces se inventó el actor toda esta historia del arriendo, y el intento de pago de los muebles a través de tres cheques mas fechados con fecha 23 de octubre de 2012, respecto a un recibo de compra del 23 de julio de 2012, cuestiones que suspicazmente alega la parte actora en su libelo de demanda sin aclarar el orden cronológico de la ocurrencia de los hechos” (Sic).

Que “los jueces que conocieron de esta causa en especial el Juez Accidental, Richard Domingo Mata, aplicó una sentencia no vinculante (...) ya que con el presente asunto convivieron los criterios fijados en el año 2009, N° 358 de fecha 9/7/09, caso Ada Preste contra Desarrollos 20699, C.A., N 460 del 27/10/10, caso Tomar contra la sucesión Capuzzi y N 198 del 12/5/11 Luis Francisco Rodríguez contra Rosalba Peña” (Sic).

Que “sobre la interpretación de los contratos de opción de compraventa, contratos reparatorios, promesas de venta y otros calificativos jurídicos, esta Sala Constitucional ha fijado un criterio N° 878 del Tribunal Supremo de Justicia - Sala Constitucional de fecha 20 de julio de 2015 al respecto esta Sala señalo:” (Sic).

(Omissis)

Que “incurre el juzgador en error de valoración al establecer que el presente contrato es preliminar y tiene fuerza de un contrato de compra venta según la sentencia de fecha 22 de marzo de 2013, (Expediente N° AA20 C-2012-000274, sentenciado por la Sala de Casación Civil), de la misma se extrae, el criterio de equiparar los contratos de opción de compraventa como venta definitiva se aplicó únicamente para el caso en concreto para ese momento, para decidir la sentencia (Expediente N° AA20-C-2012-000274) entonces, no podía ser tomado el criterio fijado en el caso de la sentencia N° 358 de fecha 9 de julio de 2009 y ratificado en 2011. En el citado caso (Expediente N° AA20-C-2012-000274) se propuso la demanda en el año 2006, y estaba vigente el criterio fijado en sentencia N° 116 del 12 de abril de 2005 del expediente N° 04-109 siempre que existan los tres elementos de objeto, precio y consentimiento el contrato podrá considerarse venta. En este mismo sentido, el criterio preponderante para la fecha de interposición del presente asunto (caso nuestro) era que los contratos de opción de compra venta, no podían ser considerados ventas definitivas, y no estaba vigente el criterio del expediente N° AA20-C-2012-000274, lo que demuestra la violación a la estabilidad de criterios” (Sic).

Que “el presente asunto del que solicitamos la revisión fue presentado en fecha 02 de abril del año 2013, para esa fecha la Sala de Casación Civil ya había fijado un criterio respecto a este tipo de contratos, en los cuales no se consideraban venta, por lo que tomar una decisión basada en un criterio jurisprudencial no vigente, ni vinculante y

que se tomó en cuenta para ese asunto en específico (22 de marzo de 2013, Expediente N AA20-C-2012-000274, sentenciado por la Sala de Casación Civil) resultó en una violación a la seguridad de criterios jurisprudenciales, causando la inestabilidad jurídica evidenciada en este caso, contra la sentencia que hoy solicitamos su amparo y nulidad absoluta” (Sic).

Que “con los elementos de prueba traídos al juicio a su particular apreciación los codemandados no cumplieron con la entrega de los documentos necesarios para que se llevara a cabo la protocolización del documento definitivo de compra venta. Consideramos esta situación como un hecho inexistente, que nace sobre una valoración omisiva respecto a las pruebas y sobre un error de aplicación del artículo 433 del C.P.C” (Sic).

Que “corre inserto en el folio 84 de la pieza del expediente 20.216 una nota Registral de la cual se evidencia: ‘el día de hoy, siendo las 9:48 a.m. el ciudadano HOSAM JAZZAN, de nacionalidad SIRIA, mayor de edad domiciliado en Guaicalpuro, de estado civil soltero con documento de identidad Cédula N° E-82.192.345; presentó un Documento cuyas operaciones son: Venta con Valor Estimado, Recaudos entregados Certificado de Solvencia Municipal, Certificado de Solvencia de Agua, Timbres Fiscales con un valor equivalente a Bs. 1,80, Planilla Forma 33, Cédula Catastral, Registro de Información Fiscal, Copla de Cheque, Comprobante Bancario, Planilla de Pagos Municipales y Documento de identidad. Fecha de otorgamiento viernes 21 de diciembre de 2012’”(Sic).

Que “las notas registrales son instrumentos ciertos por aquello de la fe pública, es decir, que se tiene por plena prueba, entonces si este documento dio fe de los recaudos por el demandante ¿Cómo luego este demanda el incumplimiento en la entrega de las los mismos? ¿Y el Juez analiza el contenido de esta documental y del mismo infiere que solo se entregaron los documentos que la señala en sus consideraciones? (Certificado de solvencia municipal, cédula catastral, cédulas de identidad de los codemandados, registro de información fiscal de los codemandados) no comprendemos el análisis de la prueba porque de ella se evidencia que estos documentos estaban presentados ante el registro, además, como el registro otorgó un documento para el viernes 21 de diciembre de 2012, si no estaban los recaudos que de mala fe alega la parte accionante que no habían sido entregados ¿Cómo este explica que le hayan asignado fecha de otorgamiento? Este hecho nos llama la atención y nos dice que el juez más que buscar elementos de convicción para determinar los hechos ciertos, que era una componenda fraudulenta para lograr hacerse con el inmueble sin pagar un solo Bolívar, busco la manera de omitir su deber de sentenciar conforme a derecho. Por lo que denunciamos un vicio de omisión de la prueba” (Sic).

Que “el Juez aprecia en el folio 209, una supuesta prueba de informes que es una clara violación al artículo 433 del Código de Procedimiento Civil. (...) Este es un hecho improbable debido a que esta supuesta prueba de informes se trato de una supuesta

llamada que realizaron a un ciudadano de nombre Víctor Barrios, quien supuestamente fungía como el administrador de los codemandados, aun así, magistrado denunciemos el vicio de error de interpretación del artículo 433 del Código de Procedimiento Civil, ya que el mismo claramente establece: (Sic).

(Omissis)

Que “siendo el caso que una llama realizada a un sujeto, el cual no se sabe quién es, puede dar poca certeza como prueba, es claramente un error; además, claramente la prueba de informes versa sobre documentos que consten en oficinas, el modo en el cual fue promovida, evacuada y apreciada, esta prueba es irregular sobre la forma en que esta se genera, se desarrolla y se aprecia no es conforme a lo que establece la prueba de informes porque esto supuesta llamada no consta en ningún acta o documento del registro, es una declaración realizada por un funcionario de esa oficina registral y así se aprecia, por ende no es una prueba de informes y carece de valor probatorio, no hay manera fehaciente de comprobar que quien atiende el teléfono es quien dice ser, además, este ciudadano que se identifica como administrador de los codemandados nada tenía que ver con la negociación” (Sic).

Que, “se comprueba del propio acervo probatorio que los telegramas enviados por el accionante en fechas 14 y 18 de diciembre de 2012, llegaron de manera tardía entonces siendo el Juez director del proceso ateniéndose a lo probado bajo ¿qué tipo de razonamiento determina que las notificaciones llegaron a tiempo? Cuando se demuestra en autos el retardo por parte de la oficina telegráfica encargada de practicar esta diligencia” (Sic).

Que “se entiende que efectivamente los telegramas han sido enviados en las fechas 14 y 18 de diciembre de 2012 sin embargo, los acuses de recibo (las pruebas de lo contrario) establecen que fueron recibidos en fechas 28 de diciembre de 2012 y 03 de enero de 2013” (Sic).

Que “los motivos del Juez Accidental son motivos que no tienen fundamento legal ya que de los autos se desprende que los que incumplieron con el deber de notificar con suficiente antelación fue la parte actora” (Sic).

Que “consideró el juez Accidental, en su sentencia dictada que hoy solicitamos revisión, que el pago total de la obligación fue cumplido cuando, el juez no tiene prueba fehaciente del hecho de pago, si bien es cierto que el actor supuestamente adquirió los cheques de gerencia a nombre de mis representados no es menos cierto que estos cheques nunca fueron cobrados, mis mandantes nunca estuvieron advertidos de la disponibilidad económica del Sr. Hosam para adquirir el apartamento, después de unos meses ese Bs. 1.000.000,00 disponible en cheques de gerencia, supuesto saldo restante para cumplir con la obligación definitiva, al no ser cobrados son automáticamente anulados y el dinero regresa a poder del demandante, porque nunca salió de su esfera

de dominio económico ese Bs. 1.000.000,00 los cheque de gerencia no son emitidos de manera indefinida, claramente el actor nunca cumplió con su obligación de pagar el precio restante y una prueba clara de pago es poner a disponibilidad del deudor el saldo restante y no existe en autos prueba que demuestre el pago efectivo de la obligación más allá de la emisión de unos cheques de gerencia que nunca fueron cobrados, ni se hizo algún procedimiento de oferta real de pago” (Sic).

Que “de todo lo probado por la parte actora, nunca se comprobó el pago efectivo del saldo restante, esta solo se limitó a presentar dos cheques de gerencia por Bs. 500.000.00 C/U, que supuestamente él demandante había emitido, cheques que curiosamente, la parte actora no probó la titularidad de la cuenta que fueron emitidos, solo manifestó que el actor pagó los cheques, la cuenta de la cual salieron los cheques es una cuenta totalmente distinta a las alegadas en el pago de las arras y las manifestadas como aquellas que eran de la titularidad del actor” (Sic).

Finalmente solicita la admisión de la presente acción de amparo y la nulidad de la sentencia objeto de la presente acción de amparo.

II DE LA ACTUACION JUDICIAL ACCIONADA EN AMPARO

El 14 de agosto de 2018, el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, con sede en los Teques, declaró sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los abogados Gilberto Antonio Andrea González e Isidoro Gallo Rincón, en su carácter de apoderados judiciales de los ciudadanos NADIA MASRI DE TAHHAN y MICHAEL WAHBI TAHHAN, ya identificados, contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, en fecha 29 de abril de 2014; con lugar la demanda de Cumplimiento de Contrato de Opción de Compraventa, incoada por el ciudadano Hosam Jazzam contra los referidos ciudadanos accionantes aquí en amparo, bajo la siguiente motivación:

“Se inicia el presente juicio en virtud que el ciudadano HOSAM JAZZAN, asistido de la abogada en ejercicio RUTH YAJAIRA MORANTE HERNANDEZ, procede demandar por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO a los ciudadanos NADIA MASRI DE TAHHAN y MICHEL WAHBI TAHHAN; aduciendo que en fecha 26 de julio 2012, suscribió con los codemandados un contrato de opción de compra venta sobre un bien inmueble constituido por un apartamento distinguido con las siglas PH-B, ubicado en la planta Pent House del Edificio Residencias Araguaney, Ruta 2, de la Urbanización Los Nuevos Teques, fijando como precio de venta la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 1.500.000,00), de los cuales entregó QUINIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 500.000,00) incluso antes de la firma contrato de opción de compraventa, por concepto de arras; y en vista que los codemandados no hicieron entrega oportuna de los recaudos previstos en la cláusula tercera, y en virtud que el Banco Bicentenario para la tramitación de crédito hipotecarios exigía que las opciones no tuvieran más de siete días de firmadas, fue lo que motivó que el 23 de agosto de 2012, se suscribiera un nuevo contrato de opción de compra venta, sustituyendo de esta manera (por novación) el primer contrato, es el caso que la situación antes planteada volvió a repetirse, y por ende los otorgantes acordaron realizar

una tercera opción de compra venta, pero llegada la oportunidad para su firma no resultó tratarse de un documento de esta naturaleza sino de una rescisión de las opciones antes celebradas, razón por la cual se negó a firmar. En este sentido, ante la imposibilidad de tramitar un crédito hipotecario, y previo al vencimiento del término fijado para la protocolización del documento definitivo de compra venta, procedió a presentar el documento definitivo ante el Registro Público del Municipio Guaicaipuro, siendo fijada como fecha para su otorgamiento el día 21 de diciembre de 2012, sin embargo, llegada tal oportunidad los opcionantes no comparecieron ante dicha oficina registral (pese a las convocatorias efectuadas vía telegramas y telefónica), y es por tales razones que procede demandar a los ciudadanos NADIA MASRI DE TARAN y MICHEL WAMBI TAHHAN, para que cumplan con lo acordado en el contrato de opción de compra venta suscrito el día 23 de agosto de 2012, a los fines de que se le trasmita la propiedad del bien supra descrito. Finalmente, estimó la demanda en la cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 1.800.000,00).

Así mismo con el fin desvirtuar tales afirmaciones, la representación judicial de la parte demandada en la oportunidad para contestar, negó que el demandante haya cumplido con el pago de las arras contractualmente fijadas, a su decir los cheques emitidos para tal fin fueron devueltos por falta de fondos, y por cuanto, no le fue entregada ninguna cantidad de dinero en efectivo; así mismo, señaló que la mayoría de los cheques referidos en el libelo, fueron emitidos por pagos de mercancías, y que ante la incapacidad económica del optante es por lo que acordaron disolver las opciones celebradas, sin embargo, llegada la oportunidad para la firma del documento de rescisión, el demandante se negó a rubricarla. Finalmente, negó que en el caso de marras haya ocurrido alguna novación, y señaló que no es cierto que sus mandantes hayan sido notificados con suficiente anticipación, sobre la oportunidad para la protocolización del documento definitivo de compra venta.

Ahora bien, por cuanto con en el presente juicio se pretende el cumplimiento de un contrato de opción de compra venta, quien decide considera traer a colación lo en los del Código Civil que a continuación se señalan:

(Omissis)

Del artículo 1.167 se desprenden dos requisitos esenciales para la procedencia de la acción de cumplimiento de contrato a) la existencia de un contrato bilateral y b) el incumplimiento de una de las partes respecto de sus obligaciones; de manera que a los fines de determinar la procedencia o no de la acción propuesta debe este órgano jurisdiccional pasar a verificar la concurrencia de los referidos elementos.

En relación al primer requisito, este juzgador conforme a las pruebas consignadas por la parte actora a los fines de sustentar sus alegatos, observa que las partes intervinientes el presente proceso suscribieron un primer contrato de opción de compra venta en fecha 26 de julio de 2012; el cual fue posteriormente sustituido por un contrato de la misma naturaleza y con las mismas condiciones, autenticado en fecha 23 de agosto de 2012 el cual quedó anotado bajo el N° 42, Tomo 244, de los Libros de Autenticaciones llevados por dicha Notaría (cursante al folio 61-67), al cual se le otorgó pleno valor probatorio, por tales razones en ningún momento se configuró la novación alegada por el actor en que no fue reemplazada la obligación primitiva por una nueva, simplemente lo que fue una sustitución del contrato que vincula a las partes; y conforme a los requisitos exigidos para que se configure una novación las partes no manifestaron de expresa su intenciones de novar en este último contrato, conforme lo dispone el artículo 1.315 del Código Civil.

En este sentido del contrato de opción de compra venta suscrito en fecha 23 de agosto 2012, se desprende que los ciudadanos MICHEL WAHBI TAHHAN Y NADIA MESSRI DE TAHHAN se comprometieron a venderle al ciudadano HOSAN JAZZAN el inmueble objeto de venta plenamente identificado en autos, y éste último se comprometió a comprarlo, aceptando pagar la cantidad de UN MILLON QUINIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 1.500.000,00), de los cuales pagó QUINIENTOS M BOLIVARES (Bs. 500.000,00) por concepto de reserva, habiendo acordado las parte el saldo pendiente se pagaría al momento de la protocolización del documento definitivo de venta por ante la oficina registral respectiva, teniendo el contrato vigencia de noventa (90) días continuos contados a partir de la fecha de autenticación del documento de opción de compra venta, más treinta (30) días continuos de prórroga por lo tanto el contrato feneció el día 21 de diciembre del 2012), igualmente acordaron las partes que si por alguna causa no se llevaba a cabo la venta definitiva del inmueble, la parte responsable quedaría obligada a pagar a la otra la cantidad de TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 300.000,00) por concepto de indemnización, y si la causa fuse imputable al comprador los vendedores

podrían deducir la referida cantidad de los QUINIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 500.000,00) pagados como reserva, debiendo devolver los DOSCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 200.000,00) restantes, si por el contrario, el incumplimiento fuera imputable a los vendedores éstos debían pagar al comprador la suma de TRESCIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 300.000,00) por concepto de indemnización, y devolver íntegramente los QUINIENTOS MIL BOLIVARES (Bs. 500.000,00) pagados como reserva, de manera que la relación contractual que vincula a las partes en el presente juicio se encuentra plenamente demostrada y así se decide.

Asimismo, es preciso señalar que la pretensión de la parte actora en el presente juicio es el cumplimiento de un contrato de opción de compra venta, por lo que es prudente señalar que este tipo de contratos equivale a un contrato de venta, siempre que en ellos se encuentren presentes los elementos de consentimiento, objeto y precio (tal como ocurre en el contrato en cuestión); tal como lo dejó establecido la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia mediante sentencia dictada en fecha 22 de marzo del año 2013 (Expediente N° AA20-C-2012-000274), con ponencia de la Magistrada: Yraima Zapata Lara, cuyo criterio se trae a colación:

(Omissis)

Siendo este el criterio jurisprudencial no solamente imperante para la fecha de proposición de la demanda que encabeza las actuaciones contenidas en el presente expediente, sino también para cuando se trabó la litis con la contestación de la demanda, motivo por el cual, es el precedente a aplicar en el caso sub iudice.

Pues bien, siendo que los contratos de opción de compra venta producen el mismo efecto jurídico que los contratos de venta definitivos, quien decide conforme a lo establecido en el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil, considera que le correspondía a la parte actora que pretende el cumplimiento del contrato, la carga de probar el segundo requisito exigido para la procedencia de dicha pretensión, es decir, el incumplimiento por parte de los vendedores respecto a sus obligaciones contractuales, es decir, incumplimiento de los codemandados en su carácter de propietarios vendedores de entregar todos los recaudos necesarios para la protocolización del documento definitivo de compra venta dentro de los sesenta (60) días siguientes a la autenticación de la opción, así como, la incomparecencia de los prenombrados ante la oficina registral en la oportunidad fijada para la misma, y la intención de éstos de no vender.

De este modo siendo que el Juez debe atenerse a las pruebas consignadas por las partes sin poder obtener fuera de ellas elemento de convicción alguno, y siendo que la parte demandante consignó e hizo valer las siguientes instrumentales:

Documento de opción de compra venta celebrado en fecha 26 de julio de 2012 (folio 42-49), en el cual se reconoce que el actor pagó la cantidad de QUINIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 500.000,00) por concepto de arras, el cual fue sustituido (en los mismos términos y condiciones) por la opción de compra venta celebrada el día 23 de agosto del mismo año (folio 61-67), que constituye el documento fundamental de la presente acción pues a través de ella se persigue su cumplimiento; documento de compraventa suscrito en fecha 28 de julio de 1983 (inserto al folio 50-55) del cual se desprende la propiedad de los codemandados con respecto al inmueble objeto del presente proceso certificado de solvencia municipal expedida en fecha 14 de septiembre de 2012 (inserta al folio 69), cédula catastral expedida en fecha 18 de septiembre de 2012 (folio 701) cédulas de identidad de los codemandados (folio 71-72) y registro de información fiscal de los codemandados (folio 73-74), de lo cual se infiere que éstos fueron los únicos recaudos entregados por los opcionantes; documento de revocatoria (folio 75-81) del cual se desprende que los codemandados tenían la intención de disolver los contratos de opción de compra venta supra identificados; documento de compra venta que fuese presentado por ante el Registro Público del Municipio Guacaipuro del Estado Miranda en fecha 21 de diciembre de 2012 (folio 83-84), el cual no se finiquitó en virtud de la incomparecencia de sus otorgantes, específicamente de los opcionantes; telegramas remitidos por el demandante a través del Instituto Postal Telegráfico (IPOSTE) en fecha 14 de diciembre de 2012 y 18 de diciembre del mismo año (folio 85-97), a través de los cuales se convocaba a los codemandados para la firma del documento definitivo de venta (la cual se llevaría a cabo el día 21 de diciembre del 2012), con acuses de recibo de fecha 28 de diciembre de 2012 y 03 de enero de 2013; cheques de gerencia 00000734 y 00000735 (insertos al folio 98-99), de los cuales se evidencia la intención del demandante de cumplir con su obligación de pagar el precio restante del inmueble objeto de la opción; e inspección extrajudicial practicada en fecha 21 de diciembre 2012 (inserta al folio 100-106), de la cual se desprende que los codemandados comparecieron ante la oficina

registral correspondiente en la oportunidad fijada para la protocolización del documento definitivo de venta; lo cual fue ratificado mediante la prueba de informe (cuyas resultas cursan al folio 209, II pieza), de la cual se desprende que dicha oficina registral participó a los codemandados sobre la fecha en que se llevaría a cabo la protocolización de la venta definitiva, y sobre los recaudos pendientes para a tales fines (a saber, la falta de la planilla forma 33 y la gaceta de naturalización).

Así las cosas, quien decide concluye que los hechos supra referidos quedaron suficientemente acreditados en autos a través de los medios de prueba supra indicados, dejando en una clara evidencia que los codemandados no cumplieron con las obligaciones contraídas en el contrato de opción de compraventa por el hecho cierto de no haber satisfecho con los requisitos exigidos para llevar a cabo la protocolización del documento definitivo de venta y por no asistir al registro respectivo en la fecha fijada para la firma del documento definitivo de venta y así se decide.

Asimismo, los codemandados no lograron demostrar en el curso del proceso que las cantidades de dinero por ellos recibidas de manos de la parte actora, hayan sido por obligaciones distintas a las contraídas en los contratos de opción de compra venta cuyo cumplimiento se pretende, ya que adujeron que dichas cantidades fueron recibidas por pago de mercancías, lo cual no lograron demostrar en autos, de manera que no cabe dudas a este Juzgador que las cantidades de dinero recibidas por los codemandados derivan de las obligaciones contraídas en contrato de opción de compra venta de fecha 26 de julio y 23 de agosto ambos de 2012, que han sido los documentos fundamentales del presente juicio y así se decide.

De manera que, en el caso presente juicio quedo demostrado que los en su condición de propietarios incumplieron con sus obligaciones de entregar en el plazo convenido en el contrato todos los recaudos necesarios para la protocolización de la venta definitiva, tal como lo prevé la cláusula sexta del referido contrato; e incluso, con su obligación de vender, de las documentales cursantes en autos, se evidencia que en fecha 03 de octubre del año 2012, pretendieron disolver a través de un documento de revocatoria los contratos de opción de compra venta previamente suscritos, desplegando así una conducta contraria a lo contractualmente acordado, de manera que, son causas imputable a los codemandados NADIA MASRI DE TAHHAN y MICHEL WAHBI TAHIAN que el contrato de opción de compra venta celebrado en fecha 23 de agosto de 2012, haya fenecido sin haber alcanzado su objetivo, pues los prenombrados evidentemente incumplieron con sus obligaciones contractuales, mientras que el actor ejecutó todas sus obligaciones tal como fueron convenidas (incluyendo el pago de las arras acordadas), realizando y presentado el documento definitivo ante la Oficina Registral respectiva, incluso, convocando a los codemandados para la firma del documento definitivo de venta, lo cual, si bien no era una obligación contractualmente pactadas evidencia una intención de buena fe, por parte del demandante, quien además compareció en la oportunidad registralmente fijada para el otorgamiento del documento definitivo de compraventa, e incluso adquirió los cheques de gerencia por ante la entidad bancaria correspondiente, a los fines de garantizar el pago del precio restante de inmueble objeto del contrato; por lo tanto de este modo se cumple el segundo requisito exigido para la procedencia de la presente acción seguida por cumplimiento de contrato y así se decide.

Pues bien, los análisis realizados a los alegatos, defensas y pruebas aportadas al presente juicio llevaron a la conclusión a este Juzgador a determinar que la pretensión de la actora de prosperar en derecho y como consecuencia de ello se debe declarar CON LUGAR la demanda que por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO intentó el ciudadano HOSAM JAZZAN contra los ciudadanos NADIA MASRI DE TAHHAN Y MICHEL WAHBI TAHHAN, ambas partes plenamente identificadas en el presente juicio, y así debe constar en el dispositivo del presente fallo, y en razón de ello, se ORDENA a los demandados a vender al actor el bien inmueble sobre el cual recayó el contrato de opción de compra venta, constituido por un apartamento distinguido con las siglas PH- B, ubicado en la planta Pent House del Edificio Residencias Araguaney, Ruta 2, de la Urbanización Los Nuevos Teques, ello de conformidad con lo previsto en el referido contrato y así misino, haga entrega al actor de las solvencias y recaudos vigentes necesarios para su protocolización; cabe acotar que a falta de cumplimiento voluntario de ello, la parte actora queda autorizada para gestionar los mismos conforme lo previsto en el artículo 529 del Código de Procedimiento Civil, dejándose expresa constancia que una vez realizada la entrega de los documentos por parte de los demandados en el lapso de ejecución voluntaria u obtenidos los mismos por el actor (en caso que aquellos no cumplan), de no otorgar los demandados el documento de traslación de propiedad, la presente sentencia

hará las veces de título de propiedad conforme lo establecido en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, toda vez, que consta en autos, el pago íntegro de la obligación, tanto, por la cláusula segunda del contrato de opción de compraventa que hace las veces de instrumento fundamental, como por los cheques gerencia en resguardo del Tribunal A quo; para lo cual se expedirá copia certificada a los fines de su registro.- Así se decide”.

III DE LA COMPETENCIA DE LA SALA

Previo a cualquier pronunciamiento, esta Sala debe determinar su competencia para conocer de la presente acción de amparo y, a tal efecto, observa lo siguiente:

El artículo 25, numeral 20, de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, dispone que esta Sala Constitucional es competente para *“Conocer de las demandas de amparo constitucional autónomo contra las decisiones que dicten, en última instancia, los juzgados superiores de la República, salvo de las que se incoen contra los Juzgados Superiores en lo Contencioso Administrativo”.*

De igual forma, establece el artículo 4 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, lo siguiente:

“Artículo 4. Igualmente procede la acción de amparo cuando un Tribunal de la República, actuando fuera de su competencia, dicte una resolución o sentencia u ordene un acto que lesione un derecho constitucional.

En estos casos, la acción de amparo debe interponerse por ante un tribunal superior al que emitió el pronunciamiento, quien decidirá en forma breve, sumaria y efectiva”.

Ello así, visto que la acción de amparo constitucional bajo examen tiene por objeto una decisión dictada por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda el 14 de agosto de 2018, esta Sala Constitucional se declara competente para conocer y decidir el presente amparo constitucional. **Así se declara.**

IV MOTIVACIÓN PARA DECIDIR

1) De la admisibilidad de la presente acción de amparo

Siendo esto así, debe esta Sala Constitucional señalar que en este caso la parte demandante expresó que su acción de amparo está dirigida a enervar los efectos de la sentencia del 14 de agosto de 2018, proferida por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda, con ocasión al juicio de cumplimiento de contrato de opción de compraventa incoado por el ciudadano Hosam Jazzam, de nacionalidad Siria, mayor de edad, de este domicilio, identificado con la cédula de identidad N° E-82.192.345 contra los accionantes aquí en amparo, de allí que se estime pertinente aseverar que el acceso a la justicia en procura de una tutela judicial efectiva requiere por parte del justiciable el cumplimiento de ciertas formalidades mínimas exigidas para la protección de los derechos que pretende hacer valer a través de un dictamen jurisdiccional, las cuales deben estar contempladas en las normas procedimentales, siendo que estos presupuestos procesales permiten vigilar la

idoneidad de la demanda y sostienen toda la relación procesal; es así como se contemplan en el ordenamiento jurídico distintos requerimientos legales que aseguran el debido proceso y cuya inobservancia podría conducir a la nulidad de lo actuado en sede judicial.

Ante lo declarado, esta Sala estima pertinente hacer especial mención en este asunto al supuesto establecido en el numeral 5 de este artículo, ya que, según esta norma y el análisis valorativo de su contenido sostenido por esta Sala Constitucional, no deben existir medios idóneos para restablecer la situación jurídica infringida o que existiendo se hubieren agotado y los mismos lesionaran, por distintos motivos, los derechos y garantías constitucionales, pues lo contrario permitiría que la acción de amparo fuese utilizada en sustitución de los medios procesales establecidos en nuestro derecho positivo (*vid.* sentencia n.º 1.296 del 13 de junio de 2002).

Sobre la causal de inadmisibilidad previamente destacada, la doctrina jurisprudencial pacíficamente asentada por esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia ha extendido su interpretación en el sentido de que debe entenderse que para la admisión de la acción restitutiva sobre derechos y garantías constitucionales, con el fin de no desvirtuar su naturaleza extraordinaria que debe cohabitar en el ordenamiento jurídico patrio con los medios y recursos procesales allí contemplados, no deben existir medios ordinarios que puedan materializar la pretensión de tutela que aspira el accionante. Sobre esta posición esta Sala en la decisión n.º 1.142 de fecha 26 de junio 2001, estableció que:

“Tal y como se ha establecido, uno de los requisitos fundamentales para la admisión de la acción de amparo constitucional es, en principio, que no deben existir medios idóneos para restablecer la situación jurídica infringida o que existiendo se hubieren agotado y los mismos lesionaran, por distintos motivos, los derechos y garantías constitucionales, pues lo contrario permitiría que la acción de amparo fuese utilizada en sustitución de los medios procesales establecidos en nuestro derecho positivo.” (Destacado de este fallo).

En sintonía al criterio antes transcrito, esta Sala, en sentencia n.º 2.369 del 23 de noviembre de 2001, dejó asentado lo siguiente:

“...la acción de amparo es inadmisibile cuando el agraviado haya optado por recurrir a vías ordinarias o hecho uso de los medios judiciales preexistentes; por argumento a contrario es admisible, entonces, si el agraviado alega injuria constitucional, en cuyo caso el juez debe acogerse al procedimiento y a los lapsos establecidos en los artículos 23, 24 y 26 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, a fin de ordenar la suspensión provisional de los efectos del acto cuestionado. Ahora bien, para que el artículo 6.5 no sea inconsistente es necesario, no sólo admitir el amparo en caso de injuria inconstitucional, aun en el supuesto de que el agraviado haya optado por la jurisdicción ordinaria, sino, también, **inadmitirlo si éste pudo disponer de recursos ordinarios que no ejerció previamente. De otro modo, la antinomia interna de dicho artículo autorizaría al juez a resolver el conflicto de acuerdo con las técnicas integrativas de que dispone el intérprete (H. Kelsen, Teoría Pura del Derecho, Buenos Aires, Eudeba, 1953, trad. de Moisés Nilve)”** (Resaltado añadido).

Bajo este marco referencial, conviene acotar que la violación o amenaza de violación de derechos fundamentales, el urgente restablecimiento de la situación jurídica

infringida, la eventual irreparabilidad del daño y la circunstancial idoneidad e ineficacia de las vías, medios o recursos judiciales preexistentes (ordinarios o extraordinarios) en un caso concreto, son circunstancias determinantes de la admisibilidad y procedencia de una demanda de amparo, por lo que se puede inferir que corresponde al supuesto agraviado la puesta en evidencia en el escrito continente de su demanda las circunstancias que justifican el uso de esta vía especial de tutela de derechos constitucionales, de lo cual dependerá, en gran medida, el éxito de su pretensión.

En el caso bajo examen se evidencia que los accionantes esgrimieron una serie de denuncias relativas a la valoración del aservo probatorio habido en el expediente, las cuales hubiesen sido perfectamente dilucidadas mediante la interposición del recurso de casación ante la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia. Sin embargo, se evidencia de los autos que dicho tipo medio de impugnación no fue interpuesto, antes de intentarse la presente acción de amparo, lo que constituye una contradicción a lo sostenido por esta Sala en la sentencia N° 369, del 24 de febrero de 2003 (caso: *Bruno Zulli Kravos*), de la siguiente manera:

“esta Sala considera necesarios algunos cambios y precisiones en su doctrina en cuanto a: i) La simple posibilidad de escogencia entre el recurso extraordinario de casación y el amparo (sentencia n° 2369 del 23.11.01); ii) La puesta en evidencia o justificación en la escogencia entre la vía judicial ordinaria de impugnación y el amparo (sentencia n° 939 del 9.8.00).

Tales cambios y precisiones se exponen a continuación con sus respectivos fundamentos de hecho y de derecho:

El recurso de casación es una petición extraordinaria de impugnación cuya formalización exige el cumplimiento de ciertos requisitos formales, tanto desde el punto de vista del abogado que lo redacta (ex artículo 324 del Código de Procedimiento Civil) como de la técnica necesaria para el examen de las denuncias que en él se hacen, lo que lo diferencia, entre otras razones, del amparo.

Sin embargo, a juicio de esta Sala, tales argumentos no son suficientes como para que pueda prescindirse de su necesario agotamiento como medio judicial preexistente que ofrece el ordenamiento jurídico, (artículo 6, cardinal 5, de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales), máxime si se toma en cuenta que su simple interposición suspende los efectos de la sentencia e impide su ejecución, lo que garantiza que la decisión, aun lesiva de derechos constitucionales, sea incapaz de alterar la esfera jurídica del supuesto agraviado; lo cual, aunado a la posibilidad de la obtención de protección de derechos y garantías constitucionales a través de la sentencia de casación, determina la idoneidad y eficacia del recurso de casación para el restablecimiento de la situación jurídica que se denunciare infringida. (Vid., en el mismo sentido, respecto de las sentencias sometidas a apelación en ambos efectos, s.S.C. n° 848 de 28.07.00, caso Baca).

En criterio de esta Sala, dicha escogencia sólo se justificaría en circunstancias excepcionales como, por ejemplo, la falta de anuncio oportuno del recurso por desconocimiento de la existencia de la decisión que se hubiere dictado sin previa notificación de las partes para la continuación del juicio, en casos de paralización de la causa. En tal caso, sin que ello signifique que sea el único, encontraría el querellante la justificación necesaria que lo habilitaría para la interposición de una demanda de amparo.

De modo pues que, a juicio de esta Sala, si la decisión es susceptible de impugnación mediante el recurso extraordinario de casación, su falta de ejercicio configura, en principio, la causal de inadmisibilidad que establece el artículo 6, cardinal 5, de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, salvo que el querellante ponga en evidencia razones suficientes y valederas que justifiquen realmente la admisión del amparo respecto de una sentencia susceptible de que sea recurrida en casación.

La violación o amenaza de violación de derechos fundamentales, el urgente restablecimiento de la situación jurídica infringida, la eventual irreparabilidad del daño y la circunstancial inidoneidad e ineficacia de las vías, medios o recursos judiciales preexistentes (ordinarios o extraordinarios) en un caso concreto, son circunstancias determinantes de la admisibilidad y procedencia de una demanda de amparo.

Corresponde entonces al supuesto agraviado la puesta en evidencia, en el escrito continente de su demanda, de tales circunstancias, de lo cual dependerá, en gran medida, el éxito de su pretensión.

La escogencia, por parte del querellante, entre la demanda de amparo y las vías, medios o recursos judiciales preexistentes (ordinarios o extraordinarios) es la excepción, no la regla, y es posible sólo cuando las circunstancias a que se hizo referencia supra así lo ameriten, para lo cual, se insiste, es necesario que el agraviado las ponga en evidencia ante el Juez, quien, en definitiva, las ponderará en cada caso.

La aplicación del criterio que antecede en este caso determinaría la inadmisibilidad del amparo por cuanto el supuesto agraviado optó por el amparo constitucional, no obstante que contra la decisión objeto de impugnación cabía el recurso extraordinario de casación y, además, no puso en evidencia las razones de su escogencia.

Sin embargo, por respeto al principio de confianza legítima y como quiera que el criterio imperante para el momento en que el supuesto agraviado demandó en amparo era la libre escogencia entre éste y el recurso extraordinario de casación, la Sala no aplicará el mismo en esta oportunidad sino a aquellas demandas que se incoen después de la publicación de este fallo. Así se decide.”

Por tanto, esta Sala hace notar que la presente acción de amparo constitucional deviene inadmisibile, conforme lo señalado en el numeral 5 del artículo 6 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, que establece:

“No se admitirá la acción de amparo:

...omissis...

5) Cuando el agraviado haya optado por recurrir a las vías judiciales ordinarias o hecho uso de los medios judiciales preexistentes. En tal caso, al alegarse la violación o amenaza de violación de un derecho o garantía constitucionales, el Juez deberá acogerse al procedimiento y a los lapsos establecidos en los artículos 23, 24 y 26 de la presente Ley, a fin de ordenar la suspensión provisional de los efectos del acto cuestionado”.

En virtud de las anteriores consideraciones, esta Sala Constitucional debe declarar inadmisibile la acción de amparo constitucional interpuesta por los ciudadanos MICHEL WAHBI TAHHAN y NADIA MASRI DE TAHHAN, ya identificados. **Así se decide.**

2) De la revisión de oficio

No obstante lo anterior, esta Sala Constitucional, como máxima garante de la constitucionalidad conforme lo establece el artículo 335 de la Carta Magna, por cuanto evidenció la violación del derecho constitucional al debido proceso, en la decisión objeto del presente amparo, pasa a restablecer el orden público constitucional transgredido, y en consecuencia revisa de oficio, conforme a lo potestad contemplada en el artículo 336.10 *eiusdem*, y el artículo 25.10 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, sobre la base de las siguientes consideraciones:

Aprécia esta Sala Constitucional de una revisión exhaustiva de las actas que cursan en el expediente del juicio primigenio que el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda al momento de fundamentar su dispositivo determinó el incumplimiento de los ciudadanos

MICHEL WAHBI TAHHAN y NADIA MASRI DE TAHHAN por la incomparecencia de los mismos al acto de protocolización, celebrado en fecha 21 de diciembre de 2021. El mencionado juzgado arribó a la referida conclusión de acuerdo a la valoración dada a los telegramas de fecha 14 y 18 de diciembre de 2012 de acuerdo a la siguiente motivación:

“Ahora bien, respecto a las instrumentales en cuestión quien aquí suscribe considera prudente pasar a transcribir lo preceptuado en el artículo 1.375 del Código Civil, siendo que dicha norma textualmente establece lo siguiente: ‘El telegrama hace fe como instrumento privado, cuando el original lleva la firma de la persona designada en él como remitente, o cuando se prueba que el original se ha entregado o hecho entregar en la Oficina Telegráfica en nombre de la misma persona, aunque ésta no lo haya firmado, siempre que la escritura sea autógrafa. (...) Si la identidad de la persona que lo ha firmado o que ha entregado el original se ha comprobado por otros medios establecidos en los reglamentos telegráficos, se admitirá la prueba contraria. La fecha del telegrama establece, hasta prueba en contrario, el día y la hora en que fue efectivamente expedido o recibido por sus Oficinas Telegráficas’; en este sentido, siendo que las instrumentales bajo análisis se encuentran debidamente firmadas por la remitente, y en virtud que sus contenidos no fueron desconocidos por la parte contra la cual se opusieron, consecuentemente este Tribunal les confiere pleno valor probatorio como demostrativas que en fecha 14 y 18 de diciembre de 2012, la parte actora acudió a la sede del INSTITUTO POSTAL TELEGRÁFICO (IPOSTEL) a los fines de participarle a los codemandados sobre la oportunidad (lugar y fecha) en la cual se llevaría a cabo la firma del documento definitivo de compraventa, esto es, antes del vencimiento del contrato de opción de compra venta cuyo cumplimiento se persigue a través del presente juicio (pues vencía el día 21 de diciembre del 2012); sin embargo, es preciso resaltar que de los acuses de recibo se desprende que dichos telegramas fueron recibidos por la parte a notificar después de vencido el contrato antes referido, específicamente en fecha 28 de diciembre de 2012 y 03 de enero de 2013; lo cual, resulta imputable al órgano postal y no al emisor. Así se establece”.

(...)

*Así las cosas, quien decide concluye que los hechos supra referidos quedaron suficientemente acreditados en autos a través de los medios de prueba supra indicados, dejando en una clara evidencia que los codemandados no cumplieron con las obligaciones contraídas en el contrato de opción de compraventa por el hecho cierto de no haber satisfecho con los requisitos exigidos para llevar a cabo la protocolización del documento definitivo de venta y **por no asistir al registro respectivo en la fecha fijada para la firma del documento definitivo de venta** y así se decide.*(Resaltado de esta Sala)

Como puede evidenciarse del texto transcrito de la decisión objeto de la presente revisión de oficio, el Juzgado Superior Accidental Civil, efectivamente se percató de la falta de notificación del acto de protocolización, dado que se deduce de los referidos telegramas, que fueron recibidos por los demandados luego de la fecha pautada para tal fin, es decir el 28 de diciembre de 2012 y el 03 de enero de 2013; por lo que no tenían forma de saber que debían acudir el 21 de diciembre de 2012 al respectivo registro inmobiliario. En consecuencia, el Juzgado Superior Accidental incurrió en un error al valorar de forma arbitraria el contenido de las referidas documentales dado que si bien hubo una incomparecencia al acto de protocolización de los ciudadanos MICHEL WAHBI TAHHAN y NADIA MASRI DE TAHHAN ello no era imputable a estos, siendo que es clara la falta de su notificación.

Asimismo, se observa del folio 84 del Anexo 1 del presente expediente, nota de registro emitida por el Registro Público del Municipio Guaicaipuro del Estado Miranda

de fecha 18 de diciembre de 2012, mediante la cual se deja constancia que el ciudadano Hosam Jazzam, parte demandante, presentó entre los recaudos descritos la “planilla forma 33” a los efectos de la protocolización del documento definitivo de venta del inmueble en cuestión, pese a que a lo largo del juicio fundamentó como uno de los elementos del incumplimiento de los demandados la abstención de éstos de darle dicha documental.

Siendo ello así, resulta claro para esta Sala Constitucional que el Juzgado Superior Accidental al momento de conocer del recurso de apelación interpuesto también silenció el contenido de dicha probanza lo cual conllevó a que el Juez efectuara un razonamiento totalmente incorrecto respecto a la falta de cumplimiento por parte de los demandados en lo atinente a la entrega de dicho recaudo al promitente comprador, concluyendo erradamente su falta de disposición de cumplir con sus obligaciones contractualmente asumidas.

Cabe destacar, que es obligación de todo juez comprobar la verdad procesal tal y como ha sido criterio de esta Sala Constitucional en sentencia N° 502 del 09 de diciembre de 2019:

“(...) No obstante, no se debe olvidar que el Código de Procedimiento Civil contiene un conjunto normativo preconstitucional, y debido a ello el mismo al ser aplicado bajo la vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999, debe armonizarse con la actividad del juez en la búsqueda de la verdad y con la finalidad del proceso como instrumento para la realización de la justicia, aspectos éstos que resultan propios de un Estado democrático y social de Derecho y de Justicia, tal como está establecido en el artículo 2 del Texto Constitucional.

*Bajo las premisas anteriores, en un Estado Social de Derecho y de Justicia como el que propugna el referido artículo 2 de la Carta Magna, los jueces deben propender a la imparcialidad en la aplicación del derecho, pero jamás deben perder de vista lo que sucede en la realidad, a objeto de no expedir decisiones alejadas de la verdad material por una ficción jurídica o la aplicación de un derecho rígido, por ello **el juez como director del proceso está compelido a la búsqueda de la verdad no solo procesal sino material a los fines de no transgredir garantías de orden constitucional.** (...).”* (Subrayado de esta Sala)

Por consiguiente, los jueces están a obligados a exponer y explicar con suficiente claridad, las razones o motivos que sirven de sustento a la decisión judicial, las cuales no pueden ser obviadas en ningún caso por el sentenciador, por cuanto constituyen para las partes, garantía de que se ha decidido con sujeción a la verdad procesal.

Al respecto, esta Sala en sentencia del 24 de abril de 2001, Exp. N° 01-1511, se pronunció de la siguiente manera:

“La falta de apreciación por parte de los jueces de las pruebas que constan en el expediente produjo el vicio de silencio de pruebas, que contiene el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, el cual está relacionado con el derecho constitucional a la defensa y a la tutela judicial efectiva.

En ese sentido, la Sala considera que todo ciudadano tiene el derecho a ser juzgado y a que la causa sea resuelta con fundamento en los elementos de hecho y de derecho que cursen en el expediente y no puede el Juez silenciar las pruebas, pues esa falta de

juzgamiento incide directamente en el derecho a la defensa y en el derecho a ser juzgado con las garantías del debido proceso.

Ahora bien, la Sala precisa que para que se configure la violación del derecho constitucional a la defensa, no basta con la simple falta de valoración de una prueba, sino que se compruebe que la prueba dejada de apreciar era determinante para la decisión, de tal manera que, de haber sido apreciada, la decisión hubiera sido otra”.

En este sentido, 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 (*cfr.* sentencias de esta Sala números; 1571/2003, 2151/2003, 287/2004, 624/2004, 2705/2004, 1242/2005, 4385/2005, 1082/2006, 1509/2007, 2053/2007, 1436/2008 y 13/2016).

Así, esta Sala Constitucional ha sostenido, en ese sentido, en cuanto a la posibilidad de peticionar 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 los telegramas de fecha 14 y 18 de diciembre de 2012 y silenció la nota de registro de fecha 18 de diciembre de 2012 emanada del Registro Público del Municipio Guaicaipuro del Estado Miranda, para establecer como un hecho probado el incumplimiento por parte de los demandados de su obligación de protocolizar el inmueble objeto del contrato de compraventa en cuestión, por lo que siendo tal conclusión determinante para el dispositivo del fallo objeto de la revisión de oficio se hace palpable la vulneración al derecho a la defensa y a la tutela judicial efectiva de la parte demandada, lo que vicia de nulidad la decisión. En tal sentido, esta Sala Constitucional **REVISA DE OFICIO** la sentencia definitiva de fecha 14 de agosto de 2018, dictada por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda **Así se decide.**

En consecuencia de la anterior declaración, se **ANULA** la sentencia de fecha 14 de agosto de 2018, dictada por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda, así como todos los actos judiciales y administrativos subsiguientes devenidos de ésta. Asimismo, se ordena **REPONER** la causa al estado de que otro Juzgado Superior Accidental Civil se pronuncie sobre el recurso de apelación ejercido por la parte demandada contra la sentencia de fecha 29 de abril de 2014, proferida por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolivariano de Miranda, con sede en Los Teques, en el juicio de Cumplimiento de Contrato de Opción de Compraventa.

V DECISIÓN

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

1. Que es **COMPETENTE** para conocer la presente acción de amparo constitucional interpuesta por los ciudadanos **MICHEL WAHBI TAHHAN** y **NADIA MASRI DE TAHHAN** contra la sentencia dictada el 14 de agosto de 2018, por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda.
2. **INADMISIBLE** la acción de amparo constitucional interpuesta por los ciudadanos **MICHEL WAHBI TAHHAN** y **NADIA MASRI DE TAHHAN** contra la sentencia dictada el 14 de agosto de 2018, por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda.
3. **REVISA DE OFICIO** el fallo de fecha 14 de agosto de 2018, dictado por el Juzgado Superior Accidental en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Miranda.