

Magistrado Ponente: JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

En el juicio por cumplimiento de contrato y daño y perjuicio, intentado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia, Mercantil, Agrario, Tránsito, Bancario y Marítimo del Primer Circuito Judicial de la Circunscripción Judicial del estado Sucre, por la ciudadana **RAIZA LEONOR GEDEÓN ZERPA**, titular de la cédula de identidad número V- 5.088.823, representada judicialmente por el abogado Leocadio Armando Ysasis Castañeda inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el número 67.053, contra la sociedad mercantil **PROMOTORA ELIKASA, C.A.**, inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del estado Sucre, el día 03 de agosto de 2007, bajo el número 05, Tomo A-13, Folios 14 al 20 vtos., representada judicialmente por los abogados Marcos Cantoni, Mario Rafael Marruffo Márquez y Jorge Ghazal El Bar Issa, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los números 43.641, 114.032 y 119.259, respectivamente; el Tribunal Superior Accidental en lo Civil, Mercantil del Tránsito, Bancario y Marítimo del Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Sucre, conociendo en apelación, dictó sentencia en fecha 20 de mayo de 2024, en la cual declaró Sin Lugar el recurso de apelación ejercido por la representación judicial de la parte demandada en contra del fallo dictado por el tribunal *a quo* el día 07 de agosto de 2023, por lo tanto confirmó en todas y cada una de sus partes la citada decisión que declaró: *“PRIMERO: CON LUGAR LA PRETENSIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA del inmueble constituido por una PARCELA de terreno y la VIVIENDA UNIFAMILIAR... ubicado en la calle Bolívar en jurisdicción de la Parroquia Valentín Valiente, municipio Sucre del estado Sucre... SEGUNDO: Se condena a la mencionada empresa PROMOTORA ELIKASA, C.A.,... otorgue el correspondiente documento de compra-venta ante la oficina de Registro Público respectiva... TERCERO:... en caso de inejecución por parte de la demandada de lo ordenado en la presente decisión, esta sentencia producirá los efectos de título de propiedad... CUARTO: SIN*

LUGAR la solicitud de desconocimiento de documento privado propuesta por la parte demandada... QUINTO: NO HA LUGAR la IMPUGNACIÓN propuesta contra la sentencia interlocutoria de fecha seis (06) de junio de 2022... SEXTO: SIN LUGAR la excepción de prescripción quincenal opuesta por el apoderado de la parte demandada en su escrito de informes. SÉPTIMO: CON LUGAR la reclamación por daños y perjuicios demandada de manera subsidiaria...”

Contra la antes descrita decisión, la parte demandada anunció recurso extraordinario de casación el día 23 de mayo de 2024, el cual fue admitido mediante auto de fecha 06 de junio de 2024.

En fecha 08 de agosto de 2024, se dio cuenta en Sala y se asignó la ponencia de la presente causa al **Magistrado Dr. José Luis Gutiérrez Parra**.

Siendo la oportunidad para decidir, se pasa a dictar sentencia bajo la ponencia del Magistrado que con tal carácter la suscribe, en los siguientes términos:

NUEVAS REGULACIONES EN EL PROCESO DE CASACIÓN CIVIL VENEZOLANO

Conforme a lo estatuido en fallo de esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, N° RC-510, del 28 de julio de 2017, expediente N° 2017-124; y sentencia de la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, N° 362, del 11 de mayo de 2018, expediente N° 2017-1129, caso: Marshall y Asociados C.A., contra Aseguradora Nacional Unida Uniseguros, S.A., *con efectos ex nunc y erga omnes*, a partir de su publicación, se declaró conforme a derecho la desaplicación por control difuso constitucional de los artículos 320, 322 y 522 del Código de Procedimiento Civil, y la nulidad del artículo 323 *eiusdem* y, por ende, también quedó en desuso el artículo 210 *ibidem*, y SE ELIMINÓ LA FIGURA DEL REENVÍO EN EL PROCESO DE CASACIÓN CIVIL, como

regla, y lo dejó sólo de forma excepcional y, en consecuencia, (Cfr. Fallo N° 848, del 10 de diciembre de 2008, expediente N° 2007-163, caso: Antonio Arenas y otros, en representación de sus hijas fallecidas Danyali Del Valle (†), Yumey Coromoto (†) y Rosangela Arenas Rengifo (†), contra SERVIQUIM C.A., y otra).

En tal sentido, ***verificado y declarado el error en la sustanciación del juicio***, la Sala remitirá el expediente directamente al tribunal que deba sustanciar de nuevo el proceso, o para que se verifique el acto o la forma procesal quebrantada, y si está conociendo la causa el mismo juez que cometió el vicio detectado en casación, **éste no podrá** continuar conociendo del caso por razones de **inhibición** y, por ende, **tiene la obligación de inhibirse de seguir conociendo el caso** y, en consecuencia, **lo pasará de inmediato al nuevo juez que deba continuar conociendo conforme a la ley**, el cual se abocará al conocimiento del mismo y ordenará la notificación de las partes, para darle cumplimiento a la orden dada por esta Sala en su fallo.

Por lo cual, al verificarse por parte de la Sala la procedencia de una **denuncia de forma en la elaboración del fallo**, en conformidad con lo estatuido en el ordinal primero (1°) del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, o verificada la existencia de un ***vicio de forma de orden público***, conforme a lo previsto en los artículos 209, 243 y 244 *eiusdem*, ya sea por **indeterminación**: ***I)*** Orgánica, ***II)*** Subjetiva, ***III)*** Objetiva y ***IV)*** De la controversia; por **inmotivación**: ***a)*** Porque la sentencia no contenga materialmente ningún razonamiento que la apoye; ***b)*** Porque las razones expresadas por el sentenciador no guardan relación alguna con la pretensión deducida o las excepciones o defensas opuestas; ***c)*** Porque los motivos se destruyen los unos a los otros por contradicciones graves e inconciliables; ***d)*** Porque todos los motivos son falsos; ***e)*** Por motivación acogida; ***f)*** Por petición de principio, cuando se dé por probado lo que es objeto de prueba; ***g)*** Por motivación ilógica o sin sentido; ***h)*** Por motivación aparente o simulada; ***i)*** Por inmotivación en el análisis de las pruebas; y ***j)*** Por

falta de señalamiento de las normas de derecho aplicables para la resolución de los distintos aspectos del fallo; por **incongruencia**, de los alegatos de la demanda y contestación u oposición, y de forma excepcional de los informes y observaciones, ya sea: **1)** Negativa, omisiva o *citrapetita*; **2)** Positiva o activa; **3)** Subjetiva; **4)** Por tergiversación de los alegatos; y **5)** Mixta por *extrapetita*; por **reposición**: **a)** Inútil y **b)** Mal decretada; y en torno **de lo dispositivo**: **I)** Por la absolución de la instancia, al no declarar con o sin lugar la apelación o la acción; **II)** Que exista contradicción entre la motiva y la dispositiva; **III)** Que no aparezca lo decidido, pues no emite condena o absolución; **IV)** Que sea condicional o condicionada, al supeditar su eficacia a un agente exógeno para su ejecución; y **V)** Que contenga *ultrapetita*; **la Sala recurre a la CASACIÓN PARCIAL**, pudiendo anular o casar en un aspecto, o en una parte la recurrida, quedando firme, incólume y con fuerza de cosa juzgada el resto de las motivaciones no casadas, independientes de aquella, debiendo la Sala recomponer única y exclusivamente el aspecto casado y verter su doctrina estimatoria, manteniéndose firme el resto de la decisión, por cuanto los hechos fueron debida y soberanamente establecidos en su totalidad siendo, por tanto, innecesario la nulidad total del fallo; **sin perjuicio de ejercer la Sala la CASACIÓN TOTAL**, vista la influencia determinante de la infracción de forma de lo dispositivo del fallo suficiente para cambiarlo.

Ahora bien, la facultad de **CASACIÓN DE OFICIO**, señalada en el aparte cuarto (4º) del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, cuya constitucionalidad ya ha sido declarada por la Sala Constitucional. (*Vid. Sentencia N° 116 de fecha 29 de enero de 2002, expediente N° 2000-1561, caso: José Gabriel Sarmiento Núñez y otros*), al constituir un verdadero imperativo constitucional, porque asegurar la integridad de las normas y principios constitucionales es una obligación de todos los jueces y juezas de la República, en el ámbito de sus competencias (*ex artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela*), **se constituye en un deber**, lo que reitera la doctrina pacífica de esta Sala, que obliga a la revisión de todos los fallos sometidos a su conocimiento, independientemente de que el

vicio sea de forma o de fondo y haya sido denunciado o no por el recurrente, y su declaratoria de **infracción de oficio** en la resolución del **recurso extraordinario de casación**, cuando la Sala lo verifique.

Cuando la Sala declare la procedencia de una denuncia de **infracción de ley en la elaboración del fallo**, en conformidad con lo estatuido en el ordinal segundo (2º) del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concatenación con lo previsto en el artículo 320 *eiusdem*, que en su nueva redacción señala: ***“En su sentencia del recurso de casación, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, se pronunciará sobre las infracciones denunciadas, pudiendo extenderse al fondo de la controversia y ponerle fin al litigio...”***, o verifica la existencia de dicha infracción que afecte el **orden público**, por: **a)** La errónea interpretación; **b)** La falta de aplicación; **c)** La aplicación de una norma no vigente; **d)** La falsa aplicación y **e)** La violación de máximas de experiencia; y en el **sub tipo de casación sobre los hechos**, ya sea por la comisión del vicio de **suposición falsa** cuándo: **1)** Se atribuya a instrumentos o actas del expediente menciones que no contiene; **2)** Se da por demostrado un hecho con pruebas que no aparecen en autos; **3)** Se da por demostrado un hecho con pruebas cuya inexactitud resulta de actas e instrumentos del expediente mismo; **4)** Por desviación ideológica intelectual en el análisis de las cláusulas del contrato; **5)** Por silencio de pruebas, total o parcial en suposición falsa negativa; o por: **6)** La infracción de una norma jurídica expresa que regule el establecimiento o valoración de los hechos o de las pruebas; y **7)** Las violaciones de ley relacionadas con el control de las pruebas no contempladas expresamente en la ley o prueba libre; la Sala recurrirá a la **CASACIÓN TOTAL**, vista la influencia determinante de la infracción de ley de lo dispositivo del fallo suficiente para cambiarlo y, en consecuencia, anulará la totalidad del fallo recurrido en casación, es decir, **LO CASA** señalando los errores de fondo y, por ende, adquiere plena y total jurisdicción y **DICTA UN NUEVO FALLO SIN NECESIDAD DE NARRATIVA**, sino estableciendo las pretensiones y excepciones, analizando y apreciando las pruebas y dictando el

dispositivo que dirime la controversia, **sin menoscabo de aplicar a la violación de ley, la CASACIÓN PARCIAL**, si la infracción no es de tal magnitud que amerite la nulidad total del fallo recurrido y el error pueda ser corregido por la Sala de forma aislada, como ocurre en el caso de las costas procesales, ya sea cuando estas se imponen o se exime de su condena de forma errada.

Por último, ante la violación de los *principios constitucionales de expectativa plausible, confianza legítima, seguridad jurídica y estabilidad de criterio*, por: *a)* La aplicación de un criterio jurisprudencial no vigente, de esta Sala o de la Sala Constitucional, para la fecha de presentación de la demanda, o *b)* Que se aplique un criterio contrario a la doctrina y jurisprudencia de esta Sala o de la Sala Constitucional, ***dado su carácter de orden público***, al estar íntimamente ligados a la violación de las garantías constitucionales del derecho de petición, igualdad ante la ley, debido proceso y derecho a la defensa, la Sala tomará su decisión tomando en cuenta la influencia determinante del mismo de lo dispositivo del fallo y si éste incide directamente sobre la sustanciación del proceso o sobre el fondo y en consecuencia aplicará como correctivo, ya sea **LA REPOSICIÓN DE LA CAUSA** o la **CASACIÓN PARCIAL** o **TOTAL**, según lo amerite el caso, en una interpretación de la ley en forma estable y reiterativa, para una administración de justicia idónea, responsable, con transparencia e imparcialidad, **EVITANDO CUALQUIER REPOSICIÓN INÚTIL QUE GENERE UN RETARDO Y DESGASTE INNECESARIO DE LA JURISDICCIÓN**, conforme a lo señalado en los *artículos 2, 21, 26, 49, 51 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela*, que adoptan un Estado Democrático y Social de Derecho y de Justicia, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico y de su actuación, la vida, la libertad, la justicia, la igualdad, la solidaridad, la democracia, la responsabilidad social y, en general, la preeminencia de los derechos humanos, la ética y el pluralismo político; el derecho de igualdad para acceder a la justicia, a la tutela judicial efectiva de los derechos, de

forma equitativa, sin formalismos inútiles, en un proceso como instrumento fundamental para la realización de la justicia. Así se declara.

CASACIÓN DE OFICIO

En resguardo del legítimo derecho que tienen las partes a la defensa y al libre acceso a los órganos de administración de justicia para ejercer el derecho a la tutela efectiva de los mismos y el de petición, consagrado en los artículos 49, numeral 1, 26 y 51 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, esta Sala ejerce la facultad prevista en el artículo 320 y 322 del Código de Procedimiento Civil, que le permite casar de oficio el fallo recurrido, con base en las infracciones de orden público que ella encontrare, aunque no se las hubiere denunciado. A tal efecto observa:

La doctrina pacífica y reiterada de este Alto Tribunal ha sido tradicionalmente exigente en lo que respecta a la observancia de los trámites esenciales del procedimiento. El principio de legalidad de las formas procesales, salvo las situaciones de excepción previstas en la ley, caracterizan el procedimiento civil ordinario, es decir, no es relajable por las partes, pues su estructura, secuencia y desarrollo está establecida en la ley.

Asimismo, ha establecido de forma reiterada que tampoco “...es potestativo de los tribunales subvertir las reglas legales con que el legislador ha revestido la tramitación de los juicios, pues su estricta observancia es materia íntimamente ligada al orden público...”. (Sentencia de fecha 19 de julio de 1999, caso: Antonio Yesares Pérez c/ Agropecuaria el Venao C.A.).

Ahora bien, en decisión N° 432, de fecha 28 de junio de 2017, caso: Mórela Chiquinquirá Pérez Terán, contra Francisco Vásquez Pérez y otro, esta Sala de Casación Civil estableció mediante un *obiter dictum*, la facultad de casar de oficio con base en infracción de ley, de conformidad con los principios procesales del derecho a la defensa y al debido proceso previstos en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, lo cual fue establecido en los siguientes términos:

“...De acuerdo con este nuevo criterio, la Sala abandona la posición asumida en su decisión de fecha 03 de agosto de 1988 (juicio Automotores La Entrada C.A., contra Colectivos Negro Primero C.A.), y en consecuencia, declara que, en lo sucesivo, podrá la Sala de Casación Civil, casar de oficio los fallos sometidos a su consideración, para lo cual sólo es necesario que detecte en ellos infracciones de ley, de la recurrida, que atenten, expresamente, en la errónea interpretación del contenido y alcance de disposiciones de Ley, o se hayan aplicado falsamente o dejado de aplicar normas jurídicas, violentando en su dispositivo decidir “*secundum lege*”, según la Ley, ateniéndose siempre, claro está, a los postulados de los artículos 2, 26 y 254 de la Carta Política de 1999, ampliándose así el sentido del artículo 320, 4to Párrafo del Código de Procedimiento Civil vigente.

Sobre los anteriores basamentos doctrinarios, copilados de esta Máxima Instancia Judicial Civil de la República Bolivariana de Venezuela, en apego al postulado constitucional consagrado en el artículo 2 y 257 de nuestra vigente Carta Política, a través del cual, la República Bolivariana de Venezuela se consagra como un Estado democrático y social de Derecho y de Justicia, donde se interpreta los sistemas y recursos procesal como es el caso de la casación, como un instrumento fundamental para la búsqueda de la Justicia y donde en recurso de casación a los fines de mantener su finalidad esencial de ser garante de la Justicia, en defensa de la integridad de la legislación y la uniformidad de la jurisprudencia, **esta Máxima Jurisdicción Civil, reconoce la obsolescencia contenida en la citada norma contenida en el artículo 320 parágrafo 4to del Código de Procedimiento Civil, el cual se encuentra en franco desafuero con nuestra novísima Constitución**, y así lo declara.

En tal sentido, en atención a la nueva doctrina que acoge esta Máxima Instancia Civil, en lo adelante la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia **podrá -a partir de la publicación del presente fallo-** pues con ello en modo alguno se viola la seguridad jurídica de los justiciables ya que no se encuentran discutidos sus derechos adquiridos ni la interpretación de normas jurídicas sustantivas (vid., sentencia N° 127 de fecha 3 de abril de 2013, caso: Freddy Antonio Ávila Chávez y otros contra María Eugenia Jiménez Jiménez, expediente N° 2012-000729), **casar de oficio el fallo recurrido en el cual se advierta la infracción de la ley por falsa aplicación, errónea interpretación o falta de aplicación de una norma jurídica sustantiva -aunque no se le hubiere delatado- para establecer un verdadero Estado de Derecho y Justicia que permita al recurso de casación cumplir con su verdadero fin, relativo a la unificación de la interpretación de la legislación y de la jurisprudencia, optando las Magistradas y Magistrados integrantes de esta Sala por asegurar con preferencia la efectividad supremacía de nuestra Carta Política. Así se decide...”**.

De acuerdo a lo precedentemente expuesto, a objeto de conciliar una recta y sana administración de justicia, la Sala procede a obviar las denuncias articuladas en el presente recurso de casación y hace uso de la facultad

establecida en el fallo *supra* citado para casar de oficio el fallo recurrido sobre la violación o quebrantamiento por infracción de ley, por incurrir el juez de alzada en el tercer caso de falso supuesto al dar por demostrado un hecho con pruebas cuya inexactitud resulta de actas e instrumentos del expediente mismo, con lo que infringió los artículos 1.283, 1.284, 1.291 y 1.354 del Código Civil por falta de aplicación, siendo que, al detectarse una infracción de ley le es dable a la Sala ejercer la facultad para casar de oficio el fallo recurrido, en ese sentido se pasa a decidir en los siguientes términos:

En relación al falso supuesto, esta Sala de Casación Civil en su sentencia N° RC-583, de fecha 27 de junio de 2007, caso de Silvia Durán contra Alberto Monasterio, ratificada en decisión N° 203 de fecha: 21 de abril de 2017, caso: Alexis Da Motta Piñero Contra Alexander José Méndez Valeriano y Otros., dispuso lo siguiente:

“...En este orden de ideas se advierte, que el falso supuesto o suposición falsa, tiene como premisa el establecimiento por parte del Juez, de un hecho positivo y concreto sin respaldo probatorio en el expediente. Esta es la doctrina tradicional de la Sala mantenida hasta el presente, bien sea por atribuir a un acta o documento del expediente menciones que no contiene, o por haber dado por demostrado un hecho con pruebas que no aparecen de autos; o cuya inexactitud resulta de actas o instrumentos del expediente mismo. De tal manera pues, que la figura de suposición falsa, tiene que referirse obligatoriamente a un hecho positivo y concreto, de lo contrario no estamos en presencia del falso supuesto o suposición falsa.

Para la formalización de la denuncia del vicio de suposición falsa, la Sala, en fecha 20-1-99, Exp. N° 97-177, Sentencia N° 13, ha elaborado la siguiente doctrina:

'...esta Sala de Casación Civil, establece los siguientes requisitos: a) por cuanto la falsa suposición constituye un vicio de juzgamiento configurativo de un error *facti in iudicando* de hecho propiamente dicho, se precisa encuadrar la denuncia en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 320 *ejusdem*; b) por cuanto la suposición falsa consiste en dar por demostrado un hecho positivo, particular y concreto sin el apropiado respaldo probatorio, debe indicarse el mismo con el contexto de la denuncia; c) por cuanto existen tres sub-hipótesis de suposición falsa contempladas en el artículo 320 *ejusdem*, especificar de cuál de dichas sub-hipótesis se trata; d) el señalamiento del acta o instrumento cuya lectura patentice la suposición falsa, salvo que se trate de la sub-hipótesis de prueba inexistente; e) la denuncia, como infringidos, por falsa o falta de aplicación, de los preceptos o normas jurídicas que en la recurrida se utilizaron o se dejaron de utilizar, respectivamente, como resultado del hecho particular, positivo y concreto, falsamente supuesto; normas jurídicas que pueden ser tanto

de derecho sustantivo como de derecho adjetivo; f) en indisoluble conexión con el requisito expuesto en el literal anterior, está la exigencia de que se explique las razones que demuestren que la suposición falsa cometida fue determinante del dispositivo de la sentencia....'.

(...Omissis...)

Para que exista el vicio, éste tiene que consistir en una afirmación del hecho positivo y concreto. Así ha dicho la Sala. **“El Falso supuesto se caracteriza por el error material. Pero nunca el de raciocinio o apreciación de la prueba”** (Sentencia de 17-5-60, G.F. N° 28, seg. Etapa pág. 139); **“no es Falso supuesto el eventual desacuerdo de los jueces en apreciaciones que corresponden a su soberanía...”**. (Sentencia de fecha 1-2-62. G.F. N° 35, seg. Etapa. Pág. 32). (Resaltado de la Sala).

En numerosas sentencias esta Sala ha dejado establecida la forma en la cual debe denunciarse el desacuerdo con la valoración que los jueces hayan dado a las pruebas aportadas por las partes del juicio, entre otras, en sentencia N° 171 del día 11 de marzo de 2004, caso: María Elena Ramírez de Varela y otros, contra Flor María Ramírez Araque y otra, exp. N° 03-311; en la cual dejó establecido lo siguiente:

“...En sentencia de fecha 8 de agosto de 1995, caso: Manuel Da Freitas c/ Cesco D'Agostino Mascia y otro), la Sala modificó su criterio y estableció que **los tres casos de suposición falsa no constituyen infracción de regla de valoración de prueba, sino un motivo autónomo y distinto, comprendido igualmente en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil**, por lo cual dejó sentado que la adecuada fundamentación de este tipo de denuncias comprende, entre otras cosas, la necesaria indicación del texto o los textos aplicados falsamente, porque el juez da por cierto un hecho valiéndose de una suposición falsa, con expresión de las razones que demuestren que la infracción cometida fue determinante del dispositivo de la sentencia.

(...Omissis...)

Posteriormente, en sentencia de fecha 29 de noviembre de 1995, caso: Lucía Gómez de Delago c/ Afra María Vivas, la Sala complementó el cambio de criterio referido a la adecuada fundamentación de las denuncias de suposición falsa, aplicable respecto de cualquier tipo de prueba y sin exclusión particular de la prueba de testigo, en la cual dejó sentado que *“...los vicios de juzgamiento de que puede adolecer el fallo judicial, son desglosables en dos categorías: errores iuris in iudicando –contemplados en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil-, y errores facti in iudicando –previstos en el artículo 320 eiusdem...”*; y precisó esta última categoría comprende, a su vez, el error **facti in iudicando de derecho** y el **error facti in iudicando de hecho**, ambos referidos al juzgamiento de los hechos, y el último de ellos sólo referido a los casos de suposición falsa. Por esta razón, **ratificó que se trata de un motivo autónomo y diferente cuya denuncia no exige el alegato de infracción de una regla de establecimiento o valoración de los hechos o de las pruebas, sino**

de los preceptos jurídicos que se utilizaron o dejaron de utilizar, como resultado del hecho particular, positivo y concreto falsamente supuesto; preceptos éstos que pueden ser de derecho sustantivo o adjetivo.

En decisión de fecha 14 de agosto de 1998, (José Rafael Bohórquez c/ Nepalí de Jesús Fuentes y otro), la Sala reiteró que las normas jurídicas que resultan infringidas en estos últimos casos son aquéllas en que fue subsumido el hecho que no tiene soporte probatorio, pues como consecuencia de que el mismo resulta falso o inexacto, no existe correspondencia lógica con los hechos en abstracto previstos en la norma aplicada.

(...Omissis...)

En este caso, **las normas jurídicas infringidas no son** aquellas que determinan la eficacia de la prueba respecto de la que se cometió la suposición falsa, sino **aquellas que resultaron falsamente aplicadas por consecuencia de que los hechos establecidos resultan falsos o inexactos, por no tener soporte probatorio, pues al variar la hipótesis fáctica concreta se destruye la correspondencia lógica con la norma aplicada, la cual resulta violada por falsa aplicación, y por contrapartida, se dejan de aplicar las normas jurídicas pertinentes.**

Por consiguiente, la Sala estima necesario armonizar su doctrina, pues en sentencia de fecha 8 de agosto de 1995, **la Sala modificó su criterio y estableció que la suposición falsa constituye un motivo autónomo y diferente no comprendido en el error de valoración de la prueba;...**

En este caso, **la denuncia no puede estar sustentada en el alegato de infracción...ni de cualquier otra norma de valoración de pruebas, sino en las normas jurídicas en que fueron subsumidos los hechos que resultan falsos o inexactos por no tener soporte probatorio, las cuales resultan infringidas por falsa aplicación, y por contrapartida, en los preceptos jurídicos que el juez debió aplicar y no aplicó para resolver la controversia, con indicación de las razones que demuestren que dichas infracciones son determinantes en el dispositivo del fallo, lo que resulta acorde con la doctrina sentada por esta Sala respecto de la adecuada fundamentación que permita la comprensión y análisis de la denuncia de suposición falsa.**

(...Omissis...)

Por consiguiente, en lo sucesivo el formalizante deberá precisar cuál fue la norma en que fue subsumido el hecho cuya falsedad alega, que considera fue falsamente aplicada en el caso concreto, y cuál es aquella que en su opinión el juez debió aplicar y no aplicó para resolver la controversia, con indicación y razonamiento de la influencia de esas infracciones en el dispositivo del fallo...". (Negrillas de la Sala)

Ahora bien, para el análisis del presente caso resulta pertinente pasar a examinar algunas actuaciones que constan en el expediente en los siguientes términos:

La sentencia hoy recurrida en casación, dictada por el Tribunal Superior Accidental en lo Civil, Mercantil, Tránsito, Bancario y Marítimo del

Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Sucre, el día 20 de mayo de 2024, expresó lo siguiente:

“... MOTIVACIONES PARA DECIDIR

La materia objeto del presente juicio versa sobre el cumplimiento de un contrato autenticado de opción de compra-venta suscrito entre la ciudadana Raiza Gedeón Zerpa... y la Sociedad Mercantil, PROMOTORA ELIKASA, C.A.;... alegando la parte demandante, que el demandado incumplió con la cláusula quinta del referido contrato privado...

(...Omissis...)

Analizados los elementos probatorios de autos, entra a resolver de seguidas este Juzgador el asunto, observando al respecto que:

La parte actora interpone la presente demanda fundamentándose para ello, en el supuesto incumplimiento por parte del demandado en una de sus obligaciones contractuales como lo es el otorgamiento del correspondiente documento de compra venta, y que realizó el pago del saldo restante del total del precio convenido por concepto de la venta. Por su parte, el demandado en su escrito de contestación alega la excepción de contrato no cumplido.

Con la finalidad de lograr una mejor comprensión del asunto, esta superioridad de permite transcribir el contenido del artículo 1.168 del Código Civil, denunciado como infringido, a saber:

(...Omissis...)

Conforme a la norma citada la excepción de contrato no cumplido, libera a una de las aprtes contratantes de cumplir con su obligación hasta tanto la otra parte contratante no cumpla con la suya.

(...Omissis...)

Ante la defensa de la parte demandada, debía entonces la actora probar sus distintas alegaciones, de conformidad con el artículo 1.354 del Código Civil.

En efecto, el artículo 1.354 del Código Civil establece lo siguiente:

(...Omissis...)

La mencionada norma regula la distribución de la carga de la prueba, es decir, determina a quien corresponde suministrar la prueba de los hechos en que se fundamenta la acción o la excepción; de allí que incumbe al actor probar los hechos constitutivos, esto es, aquellos que crean o generan un derecho a su favor, y se traslada la carga de la prueba al demandado en relación con los hechos extintivos, modificativos e impeditivos de la pretensión. (Sent. 20-11-2000. Caso: Seguros La Paz, C.A. c/ Banco Provincial de Venezuela SAICA.

Respecto a la carga de la prueba sobre el actor cuando la demandada alega un hecho negativo, es decir, “*la negación de haber recibido dicha prestación*”, el autor Hernando Davis Echandía sostiene:

(...Omissis...)

La parte demandada negó haber recibido el pago restante de la cantidad convenida que se estipuló en el contrato de opción a compraventa, y como consecuencia de ello alega eximirse de la obligación asumida en el referido contrato; no obstante, teniendo la parte demandante la carga de la prueba, encara su defensa con un recibo de pago de fecha 01 de abril 2013, (f.16 primera pieza),

en el que se evidencia que un representante de la empresa Promotora Elikasa, C.A., recibió la cantidad de: novecientos noventa bolívares (sic) (Bs. 990.000,00), “...por concepto de cancelación total de un inmueble destinado para la vivienda multifamiliar identificado como VILLA No. 05 del Conjunto Residencial VILLA MEDITERRANEE (tal recibo anula todos los recibos anteriores concernientes al abono de esta villa) ubicado en la calle Bolívar de esta ciudad de Cumaná, en Jurisdicción de la Parroquia Valentín Valiente, del Municipio Autónomo Sucre del Estado (sic) Sucre... en Cumaná, a los 01 días (sic) del mes de abril de 2013. En espera de la protocolización.”.

Establecido lo anterior, se evidencia que tal excepción fue opuesta por la parte demandada en la contestación de la demanda, que corre inserta a los folios 161 al 166 de la primera pieza del expediente, alegando en cuanto a su obligación estar solvente, incumpliendo la parte actora con lo pactado en la cláusula tercera del contrato... por lo que la recurrida concluyó que no hay evidenciar (sic) durante el juicio a través de las vías que la ley concede, que el demandado (recurrente) haya cumplido con su obligación o carga, es decir la tramitación para la protocolización del documento contentivo de la venta definitiva ante el Registro respectivo.

Asimismo, y contrario a lo sostenido por el formalizante, la recurrida para llegar a su dispositivo, determinó el orden de las obligaciones contractuales y su situación frente al contrato, fundamentándose en el análisis de las pruebas traídas a los autos como lo fue que ante el cumplimiento del pago pactado en la cláusula segunda por parte de la demandante quedando determinado quien incumplió primero, por lo que los hechos que constan en los autos se corresponden con el supuesto de hecho previsto en la norma aplicada por el juez en la recurrida, de manera que ésta implica la correcta elección de la norma jurídica aplicable.

De la referida prueba documental se evidencia efectivamente que la actora realizó el pago de la cantidad adeudada a destiempo, es decir, fuera del tiempo convenido en el contrato de opción de compra-venta, en virtud de lo cual le nació al demandado de acuerdo al artículo 1.167 del Código Civil el derecho de ejercer la acción resolutoria resolución (sic) del contrato y no lo hizo; sin embargo pese a ello, el ciudadano Elías Kasabji recibió y aceptó el pago que se (sic) le hiciera la actora, tal y como quedó demostrado con recibo de pago, suscrito por él, según lo determinaron mediante dictamen técnico pericial los expertos grafotécnicos (sic) que a tal efecto fueron comisionados por el Tribunal de la causa.

En el presente caso, hubo un incumplimiento parcial de la demandante ya que en el contrato suscrito establecieron ciento veinte (120) días continuos contados desde la firma del contrato prorrogables por treinta (30) días más, es decir, el 27 de febrero de 2012, para cumplir con la obligación y el pago fue realizado el 01 de abril de 2013, el Presidente de la empresa, ciudadano Elias Kasabji, recibió conforme el saldo adeudado, completando así el monto de la obligación asumida y así quedó plasmado en el referido recibo de pago; es decir, que aún y cuando se efectuó el pago tardíamente, sin embargo dicho pago fue recibido en conformidad por el demandado,

quien incumplió al negarse a otorgar el documento definitivo de compraventa.

Como quiera que el incumplimiento de la demandante fue parcial sobre el monto convenido en el contrato, llegando incluso a ser aceptado consensuadamente, y recibido en señal de conformidad por el representante legal de la empresa demandada, es decir, quedó demostrado el pago el monto pendiente con el recibido de fecha 01 de abril de 2013, habida cuenta que el cumplimiento de la demandada fue total, impidiendo en forma absoluta la realización del negocio pactado, es forzoso concluir que la excepción del contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) opuesta por el demandado no puede prosperar, Y ASÍ SE DECIDE...”. (Negrillas de la Sala)

De la transcripción parcial de la sentencia recurrida se desprende que el Juez Superior señala que la parte demandante para sostener sus alegatos presentó “...un recibo de pago... en el que se evidencia que un representante de la empresa Promotora Elikasa, CA, recibió la cantidad de: novecientos noventa (sic) Bolívares (Bs. 990.000,00), ‘...por concepto de cancelación total de un inmueble destinado para la vivienda multifamiliar identificado como VILLAS No. 05 del Conjunto Residencial VILLAS MEDITARRANEE...’...”

Por lo que, a decir del *ad quem*, de dicha prueba documental “...se evidencia efectivamente que la actora realizó el pago de la cantidad adeudada a destiempo... sin embargo, pese a ello, el ciudadano Elias Kasabji recibió y aceptó el pago que se (sic) le hiciera la actora, tal y como quedó demostrado con recibo de pago, suscrito por él...”.

En tal sentido, concluye el Juez de Alzada que “...quedó demostrado, mediante recibo de pago de fecha 01 de abril de 2013, el Presidente de la empresa, ciudadano Elias Kasabji, recibió conforme el saldo adeudado, completando así el monto total de la obligación asumida y así quedó plasmado en el referido recibo de pago...”.

Ante la declaración planteada por el Juez de Alzada, resulta pertinente pasar al estudio de las actas que constan en el expediente en los siguientes términos:

Ahora bien, consta en los folios 12 al 15 de la pieza 1/5 del expediente, marcado como anexo "A" el contrato de opción de compra venta objeto del presente juicio, debidamente autenticado ante la Notaría Pública del Municipio Sucre, Cumaná, estado Sucre, el día 27 de febrero del año 2012, bajo el N° 39, Tomo 41, en el cual se establece:

"Entre, **ELIAS KASABJI y ABELARDO KASABJI KASABJI...**, procediendo en nuestro carácter de Presidente y Director General, respectivamente, de la empresa mercantil, **PROMOTORA ELIKASA, C.A...** quien en lo adelante se denominará "**LA PROPIETARIA**", por una parte y por la otra la ciudadana **RAIZA LEONOR GEDEON ZERPA...** quien en lo adelante se denominará "**LA OPTANTE**", se ha convenido en celebrar el presente Contrato de Opción de Compra-venta, el cual regirá por las cláusulas siguientes:

PRIMERA: "**LA PROPIETARIA**" otorga opción de compra-venta a "**LA OPTANTE**", sobre un inmueble constituido por una PARCELA de terreno y la VIVIENDA UNIFAMILIAR de Tres (03) niveles o plantas sobre ella construida, signado con nomenclatura interna "**VILLAS 05**" de la Urbanización "**VILLAS MEDITERRANEÉ**", ubicado en la Calle Bolívar en jurisdicción de la Parroquia Valentín Valiente, Municipio Sucre del estado Sucre.

La Parcela posee un área de CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (120,64 M2) que equivale a 7,7779067%, y sus linderos son:... La Villa tiene un área de construcción de DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (240,04 M2), y está distribuida de la siguiente manera:

(...Omissis...)

SEGUNDA: El precio de la venta es la cantidad de **UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTE MIL BOLÍVARES (Bs. 1.520.000,00)**, los cuales serán cancelados por "**LA OPTANTE**" de la siguiente manera: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 456.000,00)** que se entregarán a la firma de este documento; y la cantidad restante, es decir, **UN MILLÓN SESENTA Y CUATRO MIL BOLÍVARES (Bs. 1.064.000,00)** se pagarán a través de un crédito que solicitará "**LA OPTANTE**" por ante el Banco Bicentenario.

TERCERA: El plazo de duración de esta opción de compra-venta es de **CIENTO VEINTE (120)** días continuos, contados a partir de la firma de este documento, prorrogables con treinta (30) días más.

(...Omissis...)

QUINTA: Las obligaciones que cada una de las partes asume en virtud de éste contrato, no se considerarán totalmente cumplidas mientras no se haya procedido a otorgar el correspondiente documento de compra-venta en la respectiva Oficina de Registro Público del Municipio Sucre...

SEXTA: Queda expresamente convenido entre partes, que las modificaciones, enmiendas o complementos de este compromiso solo serán efectivos si están otorgados por escrito, firmados por ambas partes y debidamente autenticado.

SÉPTIMA: Es entendido que todos los gastos del contrato, redacción de escritura, derechos de registro y el contrato definitivo a celebrarse, correrán por cuenta exclusiva de “**LA OPTANTE**” y que “**LA PROPIETARIA**” transmitirá la propiedad del deslindado inmueble, libre de todo gravamen y pago de todas solvencias. “**LA OPTANTE**” no podrá ceder esta opción a terceras personas, sin la autorización por escrito y debidamente notariado de “**LA PROPIETARIA**”.

OCTAVA: Para todos los efectos de este contrato se elige como domicilio especial, la ciudad de Cumaná, a la jurisdicción de cuyos Tribunales declaran someterse ambas partes.

Se hacen dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. En Cumaná, a los dos (02) días del mes de Febrero del año dos mil doce (2012).-”.

Asimismo, reposa en el folio 16 de la pieza 1/5 del expediente, identificado como anexo “B”, el recibo de pago de fecha 01 de abril del año 2013, el cual se transcribe a continuación:

“(Por Bs.F. **990.000**)

He recibido del ciudadano, **LAHUD GEDEÓN**, venezolano, mayor de edad, de este domicilio y Titular de la Cédula de Identidad No. 23.346.340 la cantidad de **NOVECIENTOS NOVENTA MIL (Bsf 990.000)** por concepto de cancelación total de un Inmueble destinado para vivienda multifamiliar identificado como VILLA No. 05 del Conjunto Residencial **VILLAS MEDITERRANEÉ**, (tal recibo anula todos los recibos anteriores concernientes al abono de esta villa). Ubicado en la calle Bolívar de esta ciudad de Cumaná, en Jurisdicción de la Parroquia Valentín Valiente, del Municipio Autónomo Sucre del Estado Sucre, Dicha villa tiene una superficie aproximada de **DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (224 mts)**. En Cumaná, a los 01 días del mes de **ABRIL** de 2013. En espera de la protocolización...”. (Negritas del texto).

De los documentos anteriormente transcritos, se desprende que el contrato cuyo cumplimiento se demanda fue suscrito entre la demandante Raiza Leonor Gedeón Zerpa y la empresa demandada Promotora Elikasa, C.A., el día 02 de febrero del año 2012 e inscrito ante la Notaría Pública del Municipio Sucre, Cumaná, estado Sucre, el día 27 de febrero del año 2012, bajo el N° 39, Tomo 41, cuyo objeto, según la cláusula primera, versa en celebrar la opción de compra venta de un inmueble constituido por “...*una PARCELA de terreno y la VIVIENDA UNIFAMILIAR de tres (03) niveles o plantas sobre ella construida...*” cuyas medidas se identifican de la siguiente manera: “...*La parcela posee un área de CIENTO VEINTE METROS*

CUADRADO CON SESENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (120,64 M2)...” y “...La Villa tiene un área de construcción de DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (240,04 m2)...”.

Que, el monto total de obligación contraída, de acuerdo la cláusula segunda del contrato, es la cantidad de Un Millón Quinientos Veinte Mil Bolívares (Bs. 1.520.000,00), los cuales debieron ser cancelados de la siguiente manera: “... *CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 456.000,00) que se entregaran a la firma de este documento; y la cantidad restante, es decir, UN MILLÓN SESENTA Y CUATRO MIL BOLÍVARES (Bs. 1.064.000,00) se pagarán a través de crédito que solicitará la optante por ante el Banco Bicentenario...*”.

Que, la cláusula tercera señala que “...*El plazo de duración de esta opción de compra-venta es de ciento veinte (120) días continuos, contados a partir de la firma de este documento, prorrogable con (sic) treinta (30) días más...*” es decir, que la optante a compradora disponía del plazo de 120 días más 30 de prórroga a partir del día 02 de febrero del año 2012 para honrar el pago restante.

Que, de conformidad con las cláusula sexta y séptima, “...*las modificaciones, enmiendas o complementos de este compromiso solo serán efectivos si están otorgados por escrito, firmado por ambas partes y debidamente autenticados...*” y que “... *‘LA OPTANTE’ no podrá ceder esta opción a terceras personas, sin la autorización por escrito y debidamente notariado de la ‘PROPIETARIA’...*”

Por otro lado, se evidencia del recibo de fecha 01 de abril de 2013, instrumento mediante el cual la demandante Raiza Gedeón pretende demostrar haber cumplido con el pago pendiente, que el mismo se encuentra suscrito entre Elías Kasabji (según se determinó en prueba grafotécnica de fecha 05 de octubre de 2022 inserta en los folios 37 al 47 de la pieza 2/5 del expediente)

en representación de la empresa Promotora Elikasa, C.A y el ciudadano Lahud Gedeón.

Que, en dicho recibo la empresa declara haber recibido del ciudadano Lahud Gedeón la cantidad de Novecientos Noventa Mil Bolívares (Bs. 990.000,00) por concepto de “...cancelación total de un inmueble destinado para la vivienda multifamiliar identificado como VILLA N° 05 del Conjunto Residencial VILLAS MEDITERRANEE...” cuya superficie aproximada es de doscientos veinticuatro metros cuadrados (224 mts²).

Posteriormente, en el escrito de contestación de la demanda el cual reposa en los folios 161 al 166 de la pieza 1/5 del expediente, la empresa demandada impugna y desconoce tanto en su contenido y firma, el recibo de pago consignado por la demandante y desconocen que se haya validado el pago total del precio del inmueble objeto del contrato cuyo cumplimiento se requiere.

Asimismo, consta en los folios 74 al 80 de la pieza 1/5 los estatutos sociales de la empresa demandada Promotora Elikasa, C.A., cuyo extracto concerniente a su administración, atribuciones y facultades de su Junta Directiva se transcribe a continuación:

**“TÍTULO IV
DE LA ADMINISTRACIÓN Y DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

DÉCIMA TERCERA: La dirección y administración de la compañía corresponde a la Junta Directiva integrada por un (01) PRESIDENTE y dos (02) Directores, quienes podrán ser o no accionistas. Los directivos antes de comenzar en el ejercicio de sus funciones, deberán depositar en la caja social de la compañía, cinco (05) acciones cada uno, según lo dispuesto en el artículo 244 del Código de Comercio; si cualesquiera de los Directores no fuese accionista, el expresado depósito lo efectuará por él, algún accionista de la Compañía.

DÉCIMA CUARTA: La Junta Directiva durará quince (15) años en el ejercicio de sus funciones y sus miembros podrán ser reelegidos. Vencido dicho plazo, seguirá en el ejercicio de sus funciones hasta tanto se haga efectiva su reelección o sustitución.

DÉCIMA QUINTA: Son atribuciones en forma conjunta del PRESIDENTE con cualquiera de los Directores legalmente constituido, las más amplias facultades de disposición, y

especialmente las siguientes: 1.) Convocar las asambleas, fijar las materias que en ellas deban tratarse, cumplir y hacer cumplir sus decisiones 2.) Elaborar el Balance, el Inventario General y Estados de Pérdidas y Ganancias e informe detallado que deban presentar anualmente a la Asamblea Ordinaria sobre la administración de la compañía. 3.) Calcular y determinar el dividendo por distribuir entre los accionistas, acordar y fijar la oportunidad para su pago y establecer el monto de los aportes que creyere conveniente, incluyendo los de fondo de reserva o garantía, todo lo cual someterá a la Asamblea Ordinaria para su consideración. 4.) Representar a la compañía en todos los negocios y contratos con terceros. 5.) Abrir, movilizar y cerrar cuentas corrientes y/o depósitos; girar, aceptar y endosar cheques, letras de cambio y pagarés a la orden de la compañía y retirar por medios de tales instrumentos o en cualquier otra forma los fondos que la compañía tuviere depositados en Bancos, Institutos de Créditos, Casas de Comercio, inclusive autorizar a terceros para tales fines. 6.) Solicitar y contratar los créditos bancarios que requiera la compañía. 7.) Constituir apoderados judiciales y/o factores mercantiles, con las facultades que estimen conveniente, pudiendo revocar dichas designaciones. 8.) Ejercer la representación legal de la compañía. 9.) adquirir, enajenar, ceder en cualquier forma y gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles; así como cualesquiera (sic) clase de derechos, participaciones y valores. 10) Dar o tomar dinero en préstamo, con o sin garantía, y constituir o recibir las garantías reales u otras que juzgue conveniente. 11) Y, en general, efectuar cualesquiera actos usuales y normales de gestión, administración y disposición de la compañía, inclusive constituir a la sociedad en fiadora o avalista de obligaciones ajenas a sus propios negocios.

DÉCIMA SÉXTA: El Presidente y/o Directores llevarán los libros que exige el Código de Comercio en el Artículo 260, presentando cada seis (06) meses un estado sumario de la situación activa y pasiva de la Sociedad.”

En tal sentido, de las pruebas *supra* citadas, se puede apreciar lo siguiente:

1. Que las partes firmantes del contrato son la **empresa Promotora Elikasa, C.A.** y la **ciudadana Raiza Gedeón**, y que las partes suscribientes del recibo son el ciudadano **Lahud Gedeón** y **empresa Promotora Elikasa, C.A.**

2. Que el objeto del contrato recae sobre “...una PARCELA de terreno y la VIVIENDA UNIFAMILIAR de tres (03) niveles o plantas sobre ella construida, signado con nomenclatura interna “VILLA 05” de la Urbanización ‘VILLAS MEDITERRANEE’...” y que el recibo tiene por concepto “...la cancelación total de un inmueble destinado para la vivienda”

***multifamiliar** identificado como VILLA No. 05 del Conjunto Residencial VILLA MEDITERRANEE...”.*

3. Que la superficie de la parcela y la villa objeto del contrato es de ciento veinte metros cuadrados con sesenta y cuatro centímetros cuadrados (120,64 mts²) y doscientos cuarenta metros cuadrados con cuatro centímetros cuadrados (240,04 mts²), respectivamente y que la Villa objeto del recibo de pago “...tiene una superficie aproximada de DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (224 mts)...”

4. Que de conformidad con el contrato, el monto de la venta es por la cantidad de Un Millón Quinientos Veinte Mil Bolívares (Bs. 1.520.000,00) cuyo saldo pendiente “...es decir, UN MILLÓN SESENTA Y CUATRO MIL BOLÍVARES (bs. 1.064.000,00) se pagarán a través de un crédito que solicitará ‘LA OPTANTE’ por ante el Banco Bicentenario...” y que la cantidad entregada según consta en el recibo es la cantidad de novecientos noventa mil bolívares (Bs. 990.000,00).

5. No reposa en el expediente ningún documento referente a la solicitud de un crédito al Banco Bicentenario por parte de la ciudadana Raiza Gedeón, ni se encuentra ningún documento que de conformidad con los parámetros establecidos con la cláusula sexta y séptima del contrato se modifique el restante del saldo deudor o se autorice la cesión de la opción de compra venta a terceras personas.

En sintonía con lo anterior, consta en los folios 74 al 81 de la pieza 1/5 del expediente, el documento constitutivo de la empresa Promotora Elikasa, C.A., cuya Cláusula Décima Tercera, deja asentado que: “... La dirección y administración de la compañía corresponde a la Junta Directiva integrada por un (01) PRESIDENTE y dos (02) Directores...” cuyas atribuciones y facultades se establecen en la Cláusula Décima Quinta: “...Son atribuciones en forma conjunta del PRESIDENTE con cualquiera de los Directores... 4.) Representar a la compañía en todos los negocios y contratos

con terceros... 8.) Ejercer la representación legal de la compañía... 11.) Y, en general, efectuar cualesquiera actos usuales y normales de gestión, administración y disposición de la compañía...”.

En tal sentido, de acuerdo a los estatutos sociales de la empresa demandada, para la validez de sus actuaciones se requiere la firma conjunta de su Presidente y “...***cualquiera de sus dos Directores...***”.

Ahora bien, del recuento anterior de las actas que constan en el expediente, la Sala pudo constatar que el juez *ad quem*, decretó que “...*quedó demostrado, mediante recibo de pago de fecha 01 de abril de 2013, el Presidente de la empresa, ciudadano Elias Kasabji, recibió conforme lo adeudado, completando así el monto total de la obligación asumida...*” por lo que concluyó el juez superior que “...*dicho pago fue recibido en conformidad por el demandado, quien incumplió al negarse a otorgar el documento definitivo de compraventa...*”. (ff. 361 al 362 de la pieza 4/5 del expediente).

No obstante, la Sala, habiendo hecho el análisis comparativo entre el contenido del contrato, el recibo presentado por la demandante y los estatutos sociales de la demandada se pudo apreciar que no existe entre ambos instrumentos identidad de partes (el contrato objeto del presente litigio está suscrito entre la ciudadana Raiza Gedeón y Promotora Elikasa, C.A. y el recibo entre Promotora Elikasa y Lahud Gedeón), ni coinciden en el objeto (el contrato versa sobre una parcela de terreno de 120,64 mts², sobre la que está construida una vivienda unifamiliar cuya Villa tiene un área de construcción de 240,04 mts² y el recibo es por el pago de una vivienda multifamiliar cuya villa tiene una superficie aproximada de 224 mts²). (f.f. 13 al 16 de la pieza 1/5 del expediente).

Igualmente, tampoco coinciden con el monto que debió ser cancelado de conformidad con la cláusula segunda del contrato ni ninguna modificación que se le hubiere hecho al mismo con las solemnidades establecidas en las cláusulas sexta y séptima del mismo, pues el monto adeudado era de Un Millón

Sesenta y Cuatro Mil Bolívars (Bs. 1.064.000,00) y según lo cancelado fue Novecientos Noventa Mil Bolívars (Bs. 990.000,00) como monto total según el recibo de pago, siendo que el monto total debió ser cancelado mediante un crédito solicitado ante el Banco Bicentenario, C.A. (f.f. 13 al 14 de la pieza 1/5 del expediente).

A mayor abundamiento, aún si coincidieran el contrato y el recibo de pago entre las partes, el objeto y el monto de la obligación, dicho documento de recibo no sería lícito pues los estatutos sociales de la empresa demandada dejan claramente establecido en su Cláusula Décima Quinta, que para la validez de sus actuaciones se requiere la firma conjunta de su Presidente con un Director. (f. 78 de la pieza 1/5 del expediente).

En ese sentido y en aplicación de los razonamientos precedentemente expuestos al caso de autos, la Sala pudo constatar que el recibo de pago por el cual el *ad quem* se fundamenta para declarar con lugar la demanda de cumplimiento de contrato con base en que la demandante honró su obligación al pagar el monto restante correspondiente al cumplimiento total del pago faltante, no guarda relación con las condiciones y elementos establecidos en el contrato de opción de compra venta, pues no hay coincidencia, entre lo acordado en el contrato de compra venta con el contenido del recibo de pago con el que se pretende demostrar que pagó, siendo que además la suma adeudada es de Un Millón Sesenta y Cuatro Mil Bolívars (Bs. 1.064.000,00) y según se canceló solo Novecientos Noventa Mil Bolívars (Bs. 990.000,00),. Así se decide.

En sintonía con lo expuesto, el autor Eloy Maduro Luyando, en su obra “Curso de Obligaciones. Derecho Civil III”, séptima edición, Caracas, 1989, Capítulo 16, página 17 y siguientes, señala que: “...*El pago es el medio o modo voluntario por excelencia del cumplimiento de la obligación. Desde un punto de vista general, es el medio ordinario o normal de extinción de una obligación... El pago está constituido por diversos elementos, a saber:*

1.- *Una obligación válida.*

2.- *La intención de extinguir la obligación, llamada también en doctrina la intención de pagar.*

3.- *Los sujetos del pago: el solvens o quien efectúa el pago, que en general, pero no necesariamente, es el deudor; y el accipiens o persona que recibe el pago, que generalmente, pero no necesariamente, es el acreedor.*

4.- *El objeto del pago, o sea, la cosa, actividad o conducta que el deudor se ha comprometido a efectuar o realizar en beneficio del acreedor.”.*

En cuanto a la forma de pago, agrega: “...Como principio general, debemos señalar que la ley presume que el pago no es *intuitu personae*, pues al acreedor no le interesa que le pague determinada persona, sino recibir la prestación a que tiene derecho y que representa la ventaja patrimonial a la cual él aspira. Por consiguiente, el pago puede ser efectuado: 1° por el deudor, 2° por toda persona o tercero interesado en efectuarlo y 3° por un tercero no interesado, siempre que actúe en nombre y descargo del deudor o que si actúa en su propio nombre no se subroga en los derechos del acreedor.

Como excepción al principio de que el pago puede ser efectuado por un tercero, interesado o no interesado, en las obligaciones de hacer, el legislador dispone que no se puede cumplir por un tercero contra la voluntad del acreedor, cuando éste tiene interés en que se cumpla por el mismo deudor (art 1.284), Ello ocurre especialmente en las obligaciones *intuitu personae*, en las cuales la ejecución personalísima por parte del deudor es de la esencia misma de la obligación. En nuestro concepto, en principio tal excepción es aplicable también a las obligaciones de no hacer que consisten en la no realización de una conducta personalísima por parte del deudor.

Conviene igualmente observar entonces que el principio de que el pago puede ser efectuado por el deudor o por terceros interesados o no interesados, se aplica solo a las obligaciones de dar. Sin embargo, en opinión de Giorgi, el acreedor puede oponerse al pago del tercero en las obligaciones de dar, cuando el pago esté acompañado del ejercicio de cualquier otro derecho. Así ocurre, por ejemplo, en la liberación de la enfiteusis.”.

En relación a las personas que pueden realizar el pago, señala:

“El solvens o persona que efectúe el pago puede ser: 1° el deudor; 2° un tercero interesado; y 3° un tercero no interesado que actúe en nombre y descargo del deudor, o que si actúa en su propio nombre no se subroga en los derechos del acreedor. Conviene observar que en cualquiera de estas hipótesis rigen los principios generales anteriormente señalados.”.

Respecto al principio de la integridad del pago, indica que: *“El pago debe ser completo, comprender toda la prestación debida. Como consecuencia, el deudor no puede pretender cumplir en parte la prestación prometida; de allí que no puede constreñir al acreedor a recibir en parte el pago de la deuda, aunque ésta fuera divisible (art. 1.291 del Código Civil).*

Este efecto es mejor conocido en doctrina por el “principio de indivisibilidad del pago”. Principio que admite excepciones, en las cuales se acepta el pago parcial, a saber:

1°- Cuando se opone con éxito la compensación que extingue las acreencias hasta el monto en que concurren, y si existe un remanente a cargo del deudor, éste queda obligado a pagárselo a la otra parte.

2°- En caso de muerte del deudor de una obligación divisible, la deuda se divide por sus respectivas partes entre sus herederos, quienes sólo quedan obligados a pagar su parte.

3°- Cuando el pago parcial es aceptado por el acreedor.

4°- En los casos en que una deuda es en parte líquida y en parte ilíquida.”.

Sobre los efectos del pago, explica: *“El pago total efectuado válidamente por el deudor a su acreedor, extingue la obligación contraída y todo lo que constituye sus accesorios. En consecuencia, el deudor queda liberado, así como también se liberan todos los coobligados y fiadores.”.*

Ahora bien, **sobre la prueba del pago**, señala: “*En materia de prueba del pago rigen los principios generales de prueba consagrados por la ley para las obligaciones en general; sin embargo, en materia de pago existen algunas disposiciones especiales que merecen algunos breves comentarios.*

En principio y como regla general, la carga de la prueba del pago corresponde al deudor; así se consagra en el artículo 1.354 del Código Civil.

La doctrina distingue, sin embargo, en lo relativo a esta cuestión, lo siguiente:

1º- Cuando el pago o cumplimiento de la obligación consiste en un hecho positivo de parte del deudor.

Es en esta situación, que ocurre en la mayoría de los casos reales, cuando tiene plena vigencia el principio contemplado en el artículo 1354 del Código Civil. Es obvio entonces que al acreedor le basta con demostrar la existencia de la obligación, y si el deudor pretender estar liberado de ella por haberla cumplido, debe demostrar el pago o cumplimiento.

2º- Cuando el pago o cumplimiento de la obligación consiste en un hecho negativo: por ejemplo, en las obligaciones de no hacer que el deudor cumple con una mera abstención, o sea, desarrollando una actividad negativa, o en aquellas obligaciones de medio que el deudor cumple mediante el desarrollo de una conducta prudente o diligente, es decir, desarrollando una conducta desprovista de toda culpa. En estos casos últimamente señalados, al ser demandado el deudor, éste, para exonerarse, debería demostrar que no incurrió en culpa alguna, debería demostrar una circunstancia negativa, prueba por demás difícil, poco menos que imposible, lo que ha determinado que la doctrina y la jurisprudencia extranjera se inclinen a arrojar la carga de la prueba sobre el acreedor, en el sentido de que en las obligaciones de no hacer, el acreedor deba demostrar que el deudor realizó el hecho prohibido y en las obligaciones de medio, demostrar que el deudor procedió con culpa (negligencia o imprudencia)”.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia una clara infracción de los artículos 1.283, 1.284, 1.291 y 1.354 del Código Civil, por falta de aplicación, porque el actor alega haber cancelado la totalidad del precio con base a un recibo de pago, pero del examen de dicha prueba se evidencia: 1) Que las partes firmantes del contrato son la **empresa Promotora Elikasa, C.A.** y la **ciudadana Raiza Gedeón**, y que las partes suscribientes del recibo son el ciudadano **Lahud Gedeón** y **empresa Promotora Elikasa, C.A.**; 2) Que el objeto del contrato recae sobre “...una PARCELA de terreno y la VIVIENDA UNIFAMILIAR de tres (03) niveles o plantas sobre ella construida, signado con nomenclatura interna “VILLA 05” de la Urbanización ‘VILLAS MEDITERRANEE’...” y que el recibo tiene por concepto “...la cancelación total de un inmueble destinado para la vivienda multifamiliar identificado como VILLA No. 05 del Conjunto Residencial VILLA MEDITERRANEE...”.3) Que la superficie de la parcela y la villa objeto del contrato es de ciento veinte metros cuadrados con sesenta y cuatro centímetros cuadrados (120,64 mts²) y doscientos cuarenta metros cuadrados con cuatro centímetros cuadrados (240,04 mts²), respectivamente y que la Villa objeto del recibo de pago “...tiene una superficie aproximada de DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (224 mts)...”; 4) Que de conformidad con el contrato, el monto de la venta es por la cantidad de Un Millón Quinientos Veinte Mil Bolívares (Bs. 1.520.000,00) cuyo saldo pendiente “...es decir, UN MILLÓN SESENTA Y CUATRO MIL BOLÍVARES (bs. 1.064.000,00) se pagarán a través de un crédito que solicitará ‘LA OPTANTE’ por ante el Banco Bicentenario...” y que la cantidad entregada según consta en el recibo es la cantidad de novecientos noventa mil bolívares (Bs. 990.000,00); y 5) No reposa en el expediente ningún documento referente a la solicitud de un crédito al Banco Bicentenario por parte de la ciudadana Raiza Gedeón, ni se encuentra ningún documento que de conformidad con los parámetros establecidos con la cláusula sexta y séptima del contrato se modifique el restante del saldo deudor o se autorice la cesión de la opción de compra venta a terceras personas, en consecuencia, al no quedar demostrado el pago de la

totalidad de la deuda, ni que lo hizo el deudor personalmente o por interpuesta persona previo mandato, quedó demostrado que no hubo pago, por lo que se declara Sin Lugar la demanda.

En consecuencia, y de acuerdo a los análisis precedentemente expuesto, y en virtud de que no es necesario un nuevo pronunciamiento sobre el fondo de la controversia de conformidad con lo previsto en el artículos 322 del Código de Procedimiento Civil, pues se evidencia la infracción de los artículos los artículos 1.283, 1.284, 1.291 y 1.354 del Código Civil, por falta de aplicación, se demuestra que el actor no cumplió con su obligación de pago, razón por la cual esta Sala **CASA DE OFICIO TOTAL Y SIN REENVÍO** la sentencia proferida por el Tribunal Superior Accidental en lo Civil, Mercantil Tránsito, Bancario y Marítimo del Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Sucre de fecha 20 de mayo de 2024, en consecuencia, se anula la decisión del fallo recurrido y se declara **SIN LUGAR** la acción por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana Raíza Leonor Gedeón Zerpa, tal y como quedara establecido en el dispositivo del presente fallo y, así se decide.

DECISIÓN

Por las precedentes consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la ley: **CASA DE OFICIO TOTAL Y SIN REENVÍO** la sentencia proferida por el Tribunal Superior Accidental en lo Civil, Mercantil Tránsito, Bancario y Marítimo del Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Sucre de fecha 20 de mayo de 2024, en consecuencia, se anula la decisión del fallo recurrido y se declara: **SIN LUGAR** la acción por cumplimiento de contrato interpuesta por la ciudadana **RAIZA LEONOR GEDEÓN ZERPA**, antes identificada, se condena en costas del procedimiento de conformidad con el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil.

Queda de esta manera **CASADA** la sentencia impugnada.

No ha lugar la condenatoria al pago de las costas procesales del recurso, dada la naturaleza del dispositivo del presente fallo.

Publíquese y regístrese. Remítase el expediente al Juzgado Primero de Primera Instancia, Mercantil, Agrario, Tránsito, Bancario y Marítimo del Primer Circuito Judicial de la Circunscripción Judicial del estado Sucre. Particípese de dicha remisión al Juzgado de origen ya mencionado, como lo prevé el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los tres (3) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024). 214° de la Independencia y 165° de la Federación.

Presidente de la Sala,

HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

Vicepresidente y ponente,

JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

Magistrada,

CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

Secretario,

PEDRO RAFAEL VENERO DABOÍN

Exp. AA20-C-2024-000447

Nota: publicada en su fecha a las ()

Secretario,