

SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. AA20-C-2023-000493

Magistrado Ponente: HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

En el juicio por cumplimiento de contrato de opción de compraventa, incoado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, con sede en la ciudad de Maturín, por la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad y titular de la cédula de identidad N° V-12.015.941, patrocinada judicialmente por las ciudadanas abogadas Aryumerys Marcano Rodríguez, Yariluz Bogarin e Isabella Urbani Ramírez, inscritas en el I.P.S.A. bajo los Nros. 201.538, 201.454 y 204.588, respectivamente, contra los ciudadanos **AQUILES JOSÉ ROJAS SALAZAR** y **TERESITA DE JESÚS GUTIÉRREZ ARIAS**, ambos de nacionalidad venezolana, mayores de edad y titulares de las cédulas de identidad Nros. V-1.386.179 y V-6.074.280, respectivamente, representados judicialmente por los ciudadanos abogados José Orsini, Carlos Martínez Orta, Rafael Domínguez, José Enrique Martínez, Jonathan Cardozo y María Troncoso, inscritos en el I.P.S.A. bajo los Nros. 11.302, 57.926, 71.191, 148.561, 258.592 y 258.591, respectivamente; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y de Protección de Niños, Niñas y Adolescentes de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, con sede en la ciudad de Maturín, dictó sentencia definitiva en fecha **4 de octubre de 2018**, mediante la cual declaró lo siguiente:

“...PRIMERO: SIN LUGAR el recurso ejercido por la abogada **ARYUMERYS MARCANO RODRÍGUEZ**, abogada inscrita en el Inpreabogado bajo el No. 201.538, quien actúa en representación de la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, parte demandante reconvenida en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Monagas de fecha 9 de marzo del 2018.

SEGUNDO: SIN LUGAR la demandada (sic) de **CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA**, incoada por la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, (...) contra de los ciudadanos **AQUILES JOSÉ ROJAS SALAZAR** y **TERESITA DE**

JESÚS GUTIÉRREZ ARIAS (...), condenándose a la parte demandante-reconvenida ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES** en aceptar y recibir la cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 56.000,00)** hoy **CERO COMA CINCUENTA Y SEIS BOLÍVARES (Bs. 0,56)** de acuerdo con la reconversión monetaria de fecha 20 de agosto de 2018, según Gaceta Oficial N° 41.446 de fecha 25 de julio de 2018; por concepto de reintegro de la cantidad de dinero que fuera recibida por los demandados-reconvinientes en virtud del contrato de opción de compra venta suscrito en fecha 10 de enero del 2008, ante la Notaría Publica (sic) del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas, bajo el No. 49, Tomo (sic) 07 de los Libros (sic) de Autenticaciones (sic) llevados por esa Notaría (sic).

TERCERO: CON LUGAR, la reconvencción por **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA** suscrito entre las partes, en fecha 10 de enero del 2008, por ante la Notaría Publica (sic) del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas, bajo el N° 49, Tomo (sic) 07 de los Libros (sic) de Autenticaciones (sic) llevados por la Notaría (sic), intentada por los ciudadanos **AQUILES JOSÉ ROJAS SALAZAR** y **TERESITA DE JESÚS GUTIÉRREZ ARIAS**, en contra de la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, y como consecuencia de la anterior declaratoria se condena y se ordena a la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES** (...), que debe reintegrar a los demandados-reconvinientes antes identificados el inmueble objeto de dicho contrato de opción de compraventa, constituido por un lote de terreno y la casa quinta sobre ella construida, distinguida con el N° 26 correspondiente al sector B, de la Urbanización (sic) La Laguna, la cual se encuentra situada en la zona urbana aladaña a la ciudad de Maturín, vía Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas, libre de personas y de bienes.

CUARTO: Se confirma en todas y cada una de sus partes la sentencia recurrida.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandante-reconvenida de conformidad con lo establecido en el artículo 274 y 281 del Código de Procedimiento Civil, por haber resultado totalmente vencida en el juicio...”. (Destacados de lo transcrito).

Contra la referida decisión de alzada, la representación judicial de la *demandante* en fecha **16 de octubre de 2018**, anunció recurso extraordinario de casación, siendo admitido mediante providencia del día 23 de octubre de 2018, y remitido el expediente a esta Sala.

En fecha **5 de diciembre de 2024**, la *demandante recurrente* formalizó el recurso extraordinario de casación respectivo de manera tempestiva. Hubo impugnación presentada asimismo de manera tempestiva.

Mediante sentencia N° **400**, de fecha **4 de octubre de 2019**, esta Sala se pronunció en el presente recurso extraordinario de casación.

En fecha **26 de junio de 2023**, la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia declaró ha lugar la solicitud de revisión constitucional ejercida por la representación judicial de la parte demandante Isamanda Hernández Reyes, y en consecuencia anuló el fallo de esta Sala N° 400, antes señalado, remitiendo el expediente a esta Sala a los fines de que emita nuevo pronunciamiento.

Mediante auto de fecha **5 de octubre de 2023**, se dio cuenta en Sala y se asignó la ponencia de la presente causa al **Magistrado Dr. Henry José Timaure Tapia, en su carácter de Magistrado Presidente de esta Sala.**

En la oportunidad legal correspondiente, **pasa la Sala a dictar sentencia, bajo la ponencia del Magistrado que con tal carácter la suscribe**, en los términos siguientes:

-I-

Mediante sentencia N° **839** de fecha **26 de junio de 2023**, la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia procedió a revisar de oficio el fallo emanado de esta Sala de Casación Civil N° 400 de fecha 4 de octubre de 2019, anulando el mismo y ordenando a esta Sala a dictar nuevo pronunciamiento en el presente recurso extraordinario de casación, con base en los siguientes fundamentos:

“...En este contexto, en el presente caso, se pudo apreciar que la pretensión de solicitud de control constitucional que fue esgrimida por la peticionaria por vía de revisión, versa sobre una sentencia emitida el 4 de octubre de 2020, por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia, en un proceso contentivo de la demanda por cumplimiento de contrato de opción a compra venta, incoado por la ciudadana Isamanda Hernández Reyes -hoy solicitante en revisión-, contra los ciudadanos Aquiles José Rojas Salazar y Teresita De Jesús Gutiérrez Arias, apreciándose que en el requerimiento de revisión presentado ante esta Sala Constitucional se esgrimieron una serie de delaciones en las que se afirmó la afectación del fallo bajo análisis por varios agravios que trastocan su validez constitucional y que conculcaron su derecho a una tutela judicial efectiva, observando esta Sala que las delaciones esgrimidas en el escrito con que da inicio a este asunto tienen como punto neurálgico la afirmación de existencia del vicio de incongruencia en la sentencia dictada por la Sala de Casación Civil al decidir el mérito del asunto.

(...Omissis...)

Siendo esto así, aprecia esta Sala que la hoy solicitante acusó que el fallo objeto de su petición de revisión, conculcaba su derecho a la

tutela judicial efectiva, toda vez que, según su decir, la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia, no se pronunció con respecto a todas las peticiones esgrimidas en el libelo de la demanda, específicamente el segundo punto del petitorio del libelo de la demanda, por lo que a su criterio se materializó en ese proceso el vicio de incongruencia omisiva.

Conforme a lo anterior, es menester resaltar que la actividad de juzgamiento vertida en el acto sentencial que debe ser proferido conforme a derecho, se encuentra informada de una serie de principios que versan, por una parte, sobre la construcción lógica y estructural del fallo; y por la otra, sobre la interpretación de este acto procesal resolutorio, resultando imperioso acotar que la congruencia del fallo forma parte de esos principios de elaboración estructural del dictamen y se encuentra consagrado legalmente como un requisito para su validez, siendo que ha sido criterio reiterado de esta Sala Constitucional (*vid.* sentencias n.º 1.222 del 6 de julio de 2001; n.º 324 del 9 de marzo de 2004; n.º 891 del 13 de mayo de 2004; n.º 2.629 del 18 de noviembre de 2004, n.º 105 del 2 de junio de 2022, entre otras), que los requisitos intrínsecos de la sentencia que indica el artículo 243 *eiusdem* son de estricto orden público, lo cual es aplicable a cualquier área del Derecho y para todos los tribunales de la República, salvo el caso de las sentencias de revisión constitucional dictadas por esta Sala y aquellas que declaran inadmisibles el control de legalidad que expide la Sala de Casación Social, en las que, por su particular naturaleza, tales requisitos no se exigen de manera irrestricta u obligatoria.

Con el establecimiento de la congruencia como requisito intrínseco de la sentencia se persigue dar cumplimiento al principio de exhaustividad que le impone al juez el deber de considerar y resolver todas y cada una de las alegaciones que constituyen el problema judicial, siendo que la congruencia de las decisiones judiciales asigna al juzgador el deber de dictar decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones o defensas opuestas, lo que constituye una reiteración del principio dispositivo por el que el juzgador debe atenerse a lo alegado y probado en autos, para de esta forma dictar su decisión sin omitir alegato alguno (*incongruencia negativa*), ni respecto de hechos no formulados por las partes (*incongruencia positiva*), estando obligado, quien decide en sede jurisdiccional, a no dar más de lo solicitado por las partes intervinientes del proceso (*ultrapetita*) o cosa distinta a lo peticionado (*extrapetita*), de manera que, una sentencia es congruente cuando guarda relación con los pedimentos esgrimidos judicialmente por las partes.

(...Omissis...)

A la luz de las disertaciones precedentemente esbozadas, del detenido y acucioso análisis de las actas procesales que dan cuerpo al expediente en que se da trámite a este asunto, pudo apreciar esta Sala que la ciudadana Isamanda Hernández Reyes, interpuso en el juicio principal que devino en la sentencia aquí examinada, demanda por cumplimiento de contrato de opción de compra venta, en cuyo contenido se peticionó expresamente lo siguiente:

PETITORIO

*“1º) Que LOS DEMANDADOS cumplan con lo establecido en el Documento (sic) de Opción (sic) de Compra Venta (sic), en el sentido de que entreguen el inmueble LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y MEDIDAS DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR para luego protocolizar el Documento (sic) Definitivo (sic) de Venta (sic), en el precio pactado, es decir, en la cantidad de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (Bs. 450.000,00)**. En el entendido de que el monto restante es de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 380.000)**”*

2º) En caso de negativa de LOS DEMANDADOS A DAR CUMPLIMIENTO a la SENTENCIA DEFINITIVA, me autorice este Tribunal (sic) a cancelar las hipotecas existentes, y que ante su renuencia, dicha sentencia definitiva sea inscrita en el Registro (sic) Subalterno (sic) para que haga las veces de título de Propiedad (sic) del inmueble”. (Negrillas y Resaltado del escrito)

De lo transcrito en el párrafo anterior se evidencia, que la demandante postuló ante el tribunal de primera instancia de cognición, pretensión del cumplimiento en lo establecido en el documento de opción de compra venta, en el sentido que se proceda a la entrega del inmueble libre de todo gravamen y medidas de prohibición de enajenar y gravar, para luego protocolizar el documento definitivo de venta y, como segunda pretensión que en caso de negativa de los demandados a dar cumplimiento a la sentencia definitiva, se le autorice a cancelar las hipotecas existentes y que ante la renuencia de los demandados, la sentencia definitiva sea inscrita en el Registro (sic) Subalterno (sic) para que haga las veces de título de propiedad del inmueble, pudiendo corroborarse por esta Sala que existió una disparidad entre lo que fue solicitado por el demandante y lo que en definitiva fue acordado por la Sala de Casación Civil en su decisión.

Bajo esta perspectiva, constata esta Sala que en efecto, en la decisión sujeta a revisión la Sala de Casación Civil al momento de decidir el recurso de casación formalizado y al motivar el fondo del asunto, si bien declara con lugar la pretensión del cumplimiento de contrato de opción de compra venta que fue demandada por la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, no formuló un pronunciamiento expreso con respecto al segundo punto peticionado en el libelo de la demanda interpuesta, cuando lo cierto es que era en ese mismo acto jurisdiccional cuando la Sala debía analizar, valorar, decidir y abarcar la totalidad de los alegatos y pretensiones, en atención al principio de exhaustividad del fallo y en resguardo al derecho a la tutela judicial efectiva.

Con lo cual resulta para esta Sala evidente la incongruencia en la cual incurrió la Sala de Casación Civil, al momento de dictar el fallo cuando omite la pretensión que fue formulada por la solicitante en su libelo de la demanda, específicamente la contenida en el punto segundo en la que se indicó *“en caso de negativa de los demandados a dar cumplimiento a la sentencia definitiva, me autorice este tribunal a cancelar las hipotecas existentes, y que, ante su renuencia, dicha sentencia definitiva sea inscrita en el registro subalterno para que haga las veces de título de propiedad del inmueble”*, con lo cual se materializa la violación del derecho a la tutela judicial efectiva por

la incongruencia del fallo sujeto a revisión, tal como lo ha sostenido esta Sala en sus decisiones. (Vid. Sentencia (sic) n° 1840/2008).

Por otra parte, esta Sala evidenció del dispositivo dictado por la Sala de Casación Civil una motivación contradictoria, por cuanto la misma por una parte declara la procedencia de la demanda pero al mismo tiempo señala que resulta imposible materializar la ejecución forzosa en especie del contrato, cuyo cumplimiento se demanda con vista a los gravámenes existentes, especialmente, la prohibición de enajenar y gravar que pesa sobre el inmueble, de modo que, decide que lo procedente en derecho es que se dé cumplimiento al contrato de opción de compraventa, ordenando el pago al demandante del valor equivalente del inmueble, vista la referida imposibilidad material.

Sobre este punto, esta Sala debe traer a colación la doctrina que ha sido fijada por la propia Sala de Casación Civil, que ha sostenido que el hecho circunstancial que se haya decretado una medida cautelar generada en otro proceso no debe ser obstáculo para el ejercicio legítimo del derecho a la acción, considerándose además que en el caso en concreto de la medida cautelar de prohibición de enajenar y gravar, es un pronunciamiento transitorio y condicionado a la suerte del juicio, que puede ser revocada, bien por una sentencia definitiva adversa al demandante, por oposición de algún un tercero, o incluso por decisión del juez, pero la prohibición es de enajenar y gravar el inmueble, para el propietario y el registrador, pero jamás para los terceros que deban accionar contra el bien, ya que de esta forma sería muy fácil proteger un inmueble a través de la simulación de juicios, en los cuales se obtengan medida de prohibición de enajenar y gravar que impedirá a cualquier tercero pretender algo de ese inmueble. (Vid. Sent. SCC N° 701 del 8-11-2012).

En virtud de los argumentos antes expresados, y habiéndose evidenciado que con la incongruencia y contradicción en la que incurrió la Sala de Casación Civil, al declarar con lugar la demanda pero manifestando la posibilidad de ejecución de la misma, se violó el derecho a la tutela judicial efectiva, valor fundamental en todos los aspectos de la vida social que debe impregnar todo el ordenamiento jurídico y constituir uno de los objetivos de la actividad del Estado, que además colocó a la solicitante en un estado de indefensión, sacrificándose la seguridad jurídica y la no obtención de una decisión realmente justa, es por lo que esta Sala Constitucional estima que la sentencia N° 00400, dictada el 4 de octubre de 2019, incurrió en incongruencia negativa o citrapetita e incongruencia por motivación contradictoria; y así se decide.

En consecuencia, la Sala considera que en el caso de autos la decisión objeto de revisión contraría los criterios de esta Sala Constitucional en materia de incongruencia y el criterio de la Sala de Casación Civil con respecto a las medidas de prohibición de enajenar y gravar, por lo que en atención a los fundamentos y doctrina jurisprudencial expuestos, resulta forzoso declarar que ha lugar la solicitud de revisión de la sentencia N° 00400 dictada por la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia, el 4 de octubre de 2019.

Como consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, se anula el referido fallo y procede esta Sala conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, a **ORDENAR** el reenvío a la Sala de Casación Civil, para nueva

decisión del recurso de casación interpuesto por la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES** contra la decisión dictada el 4 de octubre del 2018, por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y de Protección de Niños, Niñas y Adolescentes de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, conforme a lo dispuesto en la presente decisión. Y así se decide...”. (Destacados de lo transcrito).

-II-

Conforme a lo señalado en fallos de esta Sala de Casación Civil, Nros. 254, expediente N° 2017-072, y 255, expediente N° 2017-675, de fecha 29 de mayo de 2018; reiterados en sentencias Nros. 156, expediente N° 2018-272, del 21 de mayo de 2019, y 432, expediente N° 2018-651 y 433, expediente N° 2019-012, de fecha 22 de octubre de 2019, y nuevamente ratificado en decisiones Nros. 152, expediente N° 2019-507, de fecha 24 de septiembre de 2020, 483, expediente N° 2021-028, de fecha 30 de septiembre de 2021, y 133, expediente N° 2018-348, de fecha 16 de marzo de 2022, entre muchas otras decisiones de esta Sala, y en aplicación de lo estatuido en decisión N° 510, expediente N° 2017-124, del 28 de julio de 2017 y sentencia de la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, N° 362, expediente N° 2017-1129, del 11 de mayo de 2018, CON EFECTOS EX NUNC y ERGA OMNES, A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN, esta Sala FIJÓ SU DOCTRINA SOBRE LAS NUEVAS REGULACIONES EN EL PROCESO DE CASACIÓN CIVIL VENEZOLANO, dado que 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 ibídem, y en conformidad con lo previsto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, 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...”, y dado, QUE SE ELIMINÓ LA FIGURA DEL REENVÍO EN EL PROCESO DE CASACIÓN CIVIL, como regla, y lo dejó solo de forma excepcional

cuando sea necesaria LA REPOSICIÓN DE LA CAUSA, esta Sala pasa de dictar sentencia en atención a dicha reforma judicial incorporada al proceso de casación civil, en los términos siguientes:

-III-

DEL RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN

DENUNCIA POR INFRACCIÓN DE LEY

ÚNICA DENUNCIA:

Se denuncia la infracción por parte de la recurrida de los artículos 12, 507, 509 y 510 del Código de Procedimiento Civil, por haber incurrido la recurrida en el vicio de “...**incongruencia omisiva**...”, con base en la siguiente fundamentación:

“...INFRACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 12, 507, 509 Y 510 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

Seguidamente continúa el Juez (sic) de alzada señalando en el mismo párrafo: (...)

“...Considera igualmente este sentenciador que con el contrato queda demostrado en atención a lo previsto en su cláusula Sexta (sic), que la futura compradora hoy demandante-reconvenida, debía entregar a los demandados reconvinientes con quince (15) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato de opción de compra venta, es decir, antes de que se vencieran los 90 días continuos (sic) de su duración, el respectivo contrato de compra venta definitivo. Esta obligación a cargo de la parte demandante-reconvenida, según las estipulaciones del contrato suscrito, quien tal como se verá en autos no demostró, con ningún medio probatorio, el cumplimiento de dicha obligación contractual, quedando de esta manera evidenciado, la existencia, irrefutable dicha obligación y por ende al no haberse demostrado su cumplimiento, al no realizar la entrega del contrato definitivo de compra venta, dentro del plazo de 15 días de anticipación al vencimiento de la opción, a los demandados reconvinientes, para que estos pudieran tramitar y obtener la solvencia municipal exigida por la oficina de Registro (sic) Subalterno (sic) respectiva, así como también cancelaren lo impuestos municipales...”

El Juez (sic) de alzada valorando la prueba bajo análisis señalo (sic): **“...la parte demandante-reconvenida incumplió con el contrato de opción de compraventa suscrito entre las parte (sic), conforme a lo peticionado en la reconvencción propuesta y así se decide.”**

Debo resaltar que la cláusula sexta del documento de opción de compra cuyo cumplimiento demandó mi representada, no establece que el plazo para entregar el documento definitivo con quince (15) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato de opción de compra venta; solo establece que **“con quince (15) días de anticipación”**.

(...) si bien es cierto, la reconvencción se contestó fuera del lapso legal, tampoco es menos cierto que la Parte (sic) demandante-reconvenida, promovió pruebas, que refutan y dan otro sentido legal al plazo de los quince (15) días de que se disponía para presentar el documento definitivo; que tal y como se especifico (sic), up (sic) supra, cuyas pruebas fueron esencialmente:

Certificación de Gravamen (sic) que acompañó junto al libelo de Demanda (sic) marcado con la letra “C” de fecha 24 de abril del 2008 anotada en el cuaderno de comprobantes bajo el N° 65, folio 130 Segundo (sic) Trimestre (sic) del año 2008 de la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas.

Certificación de Gravamen (sic) acompañado junto al libelo de Demanda (sic) marcado con la letra E de fecha 9 de Febrero (sic) de 2015 expedida por la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas.

El objeto de esta prueba no era otro que demostrar fehacientemente que sobre el inmueble objeto de la compraventa existían o mejor dicho pesaban unos gravámenes y prohibiciones que hacían prácticamente imposible desde el punto de vista estrictamente legal la protocolización del documento definitivo (subrayado nuestro) como lo eran: HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO MERCANTIL por 500.000 (sic), según consta efe (sic) Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N° 20, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 23, Cuarto (sic) Trimestre (sic) del año 1997.

RATIFICACIÓN DE HIPOTECA, según consta de Documento (sic) Registrado (sic) cajo (sic) el N° 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 1, Tercer (sic) Trimestre (sic) del año 1999.

MEDIDA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR POR OFICIO N° 944-03 emanado del juzgado 9no (sic) de Primera Instancia del Área Metropolitana de Caracas, de fecha 30-09-2003.

MEDIDA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR según oficio n° 2004-450 de fecha 24-09-2004, emanado del Juzgado de Primera Instancia Agraria del Área Metropolitana de Caracas.

Pruebas estas que el Juez (sic) valoró de la manera como sigue a continuación:

(...Omissis...)

Se denuncia la sentencia por cuanto que el Juez (sic) de alzada incurrió en lo que la jurisprudencia conoce como **vicio de incongruencia omisiva**, (resaltado y subrayado nuestro) que entraña una vulneración del principio de contradicción, que se traduce en una lesividad al derecho a la tutela judicial efectiva, pues el sentenciador de alzada desvió la naturaleza de las pruebas originando por tanto una importante desviación interpretativa de los términos en que se planteó la controversia, violando el artículo 507 del Código de Procedimiento Civil, atinente a la sana crítica.

En otras palabras, si bien es cierto el Juez (sic) Superior (sic) “valoró” la prueba bajo análisis otorgándole la credibilidad que merece atendiendo al sistema de valoración (...) “no interpretó” la prueba, pues no fijó en forma alguna su resultado, limitándose por tanto solo a expresar que quedaba evidenciado la existencia sobre el

inmueble de los gravámenes, habidas (sic) cuenta que tales gravámenes, tal y como se mencionó, impiden legalmente la protocolización del documento definitivo, siendo que tales medidas que se traducen en prohibiciones continuaron existiendo por varios años, de allí que se habla de mala fe por parte de los vendedores al no poner en conocimiento a la compradora de la existencia de tales medidas.

En consecuencia el Juez (sic) de Alzada (sic) incurrió también en violación del conocido principio de unidad de la prueba que señala que la prueba deber ser apreciada en su conjunto, mas no con una valoración aislada y por demás fragmentaria, violando además el artículo 507, 509 y 510 del CPC pues la certeza no se obtiene con una valoración aislada y fragmentaria de las pruebas, siendo tomadas una por una como lo hizo el juzgador, sino que administrando una sabia justicia y aplicando correctamente el Derecho (sic) debió aprenderlas en su totalidad para interpretarlas y en consecuencia decidir.

En este sentido, existía desde el primer momento un incumplimiento por parte de los demandados que consistió en entregar, a la firma del contrato de Opción (sic) de Compra (sic) venta el inmueble libre de todo gravamen o; al menos hacerlo saber en alguna de las cláusulas del mismo; al contrario guardaron silencio al respecto, pero si recibieron el adelanto de **SETENTA MIL BOLÍVARES FUERTES (BSF 70.000,00)**.

Honorables Ciudadanos (sic) Presidente y demás Miembros (sic) integrantes de esa Sala de Casación Civil de ese Tribunal Supremo, ninguna de esta circunstancias fueron apreciadas por el Juez (sic) de Alzada (sic) en su dispositiva, máxime cuando el artículo 1.877 del Código Civil hace referencia a la Hipoteca (sic), es una garantía, definida como un Derecho (sic) real cuya finalidad es precisamente asegurar sobre los bienes que pesa el cumplimiento de una obligación; artículo éste que también el Juez (sic) de Alzada (sic) omitió hacer referencia, en orden a interpretarlo y; subsiguientemente valorar la prueba en otro sentido, mas no en el que lo hizo.

Pruebas aportadas por la parte demandada reconviniente:

“Reprodujo el mérito favorable de la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008 (...)

En ese sentido valen las mismas observaciones argumentales esgrimidas con ocasión a la prueba promovida por la Parte (sic) demandada-reconvenida, referida a las certificaciones de gravámenes existentes, pues siendo éstos documentos de carácter público por estar asentados en Libros (sic) registrales y protocolos y emanar de Tribunales (sic) de la República Bolivariana de Venezuela, cuya finalidad, tal y como arriba se hizo expresa referencia, es impedir el traslado de bienes inmuebles de un patrimonio a otro para garantizar el cumplimiento de obligaciones antes existentes, es indiferente quien haya solicitado la certificación de gravámenes, pues analizada y adminiculada esta prueba en su conjunto con las otras, no le hubiere quedado de otra al Juez (sic) de alzada que llegar a la conclusión que, para el presente caso que nos ocupa, dicho (sic) el plazo de quince (15) días o de noventa (90) días, bien para presentar el documento definitivo o bien para protocolizar el mismo, no importa en lo absoluto, ya que de todas formas el funcionario Registrador (sic) Subalterno (sic), no le hubiere dado de manera alguna curso a la

protocolización de dicho documento, hasta tanto no se hubiere liquidado los gravámenes. De allí la infracción de los artículos: 12, 507, 509 y 510 del CPC.

Cuanto al análisis del Juez (sic) sentenciador acerca de la Reconvención (sic) propuesta, es menester hacer valer las mismas consideraciones que para las pruebas anteriores, dado el hecho que se relacionan entre ellas, llegándose por tanto a las mismas infracciones de los artículos ya referidos cometidas por el Juez (sic) Juzgador (sic)...". (Destacados de lo transcrito).

Para decidir, la Sala observa:

El formalizante señala que la recurrida incurrió en el vicio de incongruencia negativa, en virtud de haber omitido parte del análisis al valorar la prueba, no obstante, observa esta Sala que el vicio que la parte delata corresponde al de silencio parcial de pruebas, referido a las documentales que señala en su escrito de formalización, en concreto la "... *Certificación de Gravamen (sic) que acompañó junto al libelo de Demanda (sic) marcado con la letra "C" de fecha 24 de abril del 2008 anotada en el cuaderno de comprobantes bajo el N° 65, folio 130 Segundo (sic) Trimestre (sic) del año 2008 de la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...*", y la "...*Certificación de Gravamen (sic) acompañado junto al libelo de Demanda (sic) marcado con la letra E de fecha 9 de Febrero (sic) de 2015 expedida por la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...*".

Precisó que el objeto de dichas pruebas era demostrar que sobre el inmueble objeto del juicio pesaban unos gravámenes y prohibiciones que hacían imposible legalmente la protocolización del documento definitivo, constituidos por: **i)** una "...*HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO MERCANTIL por 500.000 (sic), según consta efe (sic) Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N° 20, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 23, Cuarto (sic) Trimestre (sic) del año 1997...*", **ii)** la "...*RATIFICACIÓN DE HIPOTECA, según consta de Documento (sic)*

Registrado (sic) cajo (sic) el N° 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 1, Tercer (sic) Trimestre (sic) del año 1999...”, iii) una “...MEDIDA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR POR OFICIO N° 944-03 emanado del Juzgado 9no (sic) de Primera Instancia del Área Metropolitana de Caracas, de fecha 30-09-2003...”, y iv) una “...MEDIDA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR según oficio n° 2004-450 de fecha 24-09-2004, emanado del Juzgado de Primera Instancia Agraria del Área Metropolitana de Caracas...”.

Alegó que el sentenciador de la recurrida desvió la naturaleza de las pruebas originando una importante desviación interpretativa de los términos en que se planteó la controversia.

Que si bien es cierto que el juez *ad quem* “...valoró...” las certificaciones de gravámenes promovidas bajo análisis otorgándole la credibilidad que merece atendiendo al sistema de valoración “...no interpretó...” las mismas, pues no fijó en forma alguna su resultado, limitándose solo a expresar que quedaba evidenciado la existencia sobre el inmueble de los gravámenes, sin dar cuenta que tales gravámenes impedían de manera legal, la protocolización del documento definitivo de compraventa, por cuanto tales medidas continuaron existiendo por varios años, evidenciándose la mala fe por parte de los vendedores demandados al no poner en conocimiento a la compradora demandante de la existencia de las mismas.

Agregó que el sentenciador de la alzada incurrió también en violación del conocido principio de unidad de la prueba que señala que la prueba deber ser apreciada en su conjunto, mas no con una valoración aislada y por demás fragmentaria,

Concluyendo que la influencia es determinante en la procedencia de la presente denuncia por cuanto existía desde el primer momento en la ejecución del contrato objeto de la demanda un incumplimiento por parte de

los demandados, consistente en la entrega, para la firma del contrato definitivo de compraventa, del inmueble libre de todo gravamen o, en su defecto hacer saber en alguna de las cláusulas del mismo la existencia de los gravámenes.

En el presente caso la denuncia se encuentra dirigida a delatar el silencio parcial de dos (2) pruebas documentales correspondientes a: **i)** la “...*Certificación de Gravamen (sic) que acompañó junto al libelo de Demanda (sic) marcado con la letra “C” de fecha 24 de abril del 2008 anotada en el cuaderno de comprobantes bajo el N° 65, folio 130 Segundo Trimestre del año 2008 de la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del Municipio Maturín del Estado (sic) Monagas...*”, y **ii)** la “...*Certificación de Gravamen (sic) acompañado junto al libelo de Demanda (sic) marcado con la letra E de fecha 9 de Febrero (sic) de 2015 expedida por la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del municipio Maturín del Estado (sic) Monagas...*”, entremezclando dicho vicio con el de incongruencia negativa u omisiva, lo que parecería un descuido del formalizante al presentar el escrito, entendiéndose esta Sala, que en definitiva lo que se pretende es delatar el vicio de silencio parcial de prueba.

Al respecto del vicio de ***silencio parcial de pruebas*** como infracción de ley, esta Sala se ha pronunciado en torno a las características que configuran el mismo, en sentencia N° 036, de fecha 17 de febrero de 2017, caso: *Byroby Haz Rodríguez, contra Edixon Moreno*, expediente N° 2016-395, señalando lo que a continuación se transcribe:

“...En relación con el vicio de ***silencio parcial de pruebas***, esta Sala en sentencia N° 518, de fecha 11 de agosto de 2015, caso: *Eduardo Bello González contra Wilson Fabián Valencia Alzate y otra*, expediente N° 2014-751, dispuso lo siguiente:

“...La Sala dejó sentado en sentencia de fecha 21 de junio de 2000, que la falta de análisis y pronunciamiento sobre las pruebas no constituye un defecto de forma de la sentencia, sino un error de juzgamiento que debe ser denunciado al amparo del ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, alegando la violación de la regla de establecimiento de las pruebas contenida en el artículo 509 *eiusdem* por falta de aplicación, siempre y cuando la falta de

examen de la prueba o su análisis parcial, haya sido decisivo del dispositivo del fallo; extremo este que ha de considerarse cumplido cuando la prueba omitida o examinada parcialmente, es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia. (caso: (sic) Farvenca Acarigua C.A., contra Farmacia Claely C.A.)...”. (Resaltado de la Sala).

Es decir, que conforme al criterio *supra* transcrito, el vicio de silencio de prueba, se produce cuando el juez omite examinar o valorar la prueba o cuando realiza un examen o valoración parcial de la misma, siempre y cuando esa falta de examen de la prueba o su análisis parcial, haya sido decisivo en el dispositivo del fallo, lo cual ha de considerarse cumplido cuando la prueba omitida o examinada parcialmente, es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia.

Por lo tanto, se puede concluir que el vicio denominado silencio parcial de prueba, se produce cuando el juez analiza o valora parcialmente la prueba y, esa falta de examen integral es decisivo o determinante en el dispositivo del fallo, lo cual se cumple cuando la prueba examinada parcialmente es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia.

Asimismo, esta Sala ha indicado que normalmente el vicio de silencio de prueba, se configura cuando el juzgador omite en forma absoluta pronunciarse en relación con determinada prueba que consta en autos. No obstante, puede ocurrir que el juez al examinar la prueba, obvie puntos relevantes en ella contenidos, que resulten determinantes para acreditar los hechos discutidos por las partes, por ejemplo el examen de los testigos, los informes, la experticia, la inspección judicial o las posiciones juradas, entre otras...”. (Resaltado y subrayado del fallo).

De acuerdo con lo antes transcrito, se tiene que el vicio de *silencio parcial de pruebas* sucede cuando el juez ignora por completo una parte determinante del medio probatorio o hace mención de ella pero no expresa su estimación, pues, el juez está en la obligación de valorar de forma integral todas y cada una de las pruebas presentadas por las partes con independencia de la parte procesal que la promovió y evacuó.

En este sentido, a los fines de resolver la presente delación, resulta necesario traer a colación lo señalado por la sentenciadora *ad quem* al momento de valorar las referidas certificaciones de gravámenes así como del contrato objeto del presente juicio, lo cual es del tenor siguiente:

“...Documento de Opción (sic) de Compra (sic) Venta (sic) identificado ante la Notaría Pública Primera del Municipio (sic) Maturín Estado (sic) Monagas, quedando inserto bajo el N° 49, Tomo (sic) 07 de los libros de identificaciones llevados por esa Notaría

(sic), siendo otorgado ante la Notaría Pública Duodécima del Municipio (sic) Libertador del Distrito Capital Caracas en fecha 16 de enero de 2.008, quedando anotado bajo el N° 65, Tomo (sic) 1 de los Libros (sic) llevados por esa Notaría (sic). **VALORACIÓN:** Sobre esta prueba, documental contractual, la misma fue igualmente promovida por la parte demandada-reconviniente, motivos por los cuales este Tribunal (sic) debe conferirle pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 1359 (sic) del Código Civil quedando demostrado con esta prueba que efectivamente la duración del contrato de opción de compra venta suscrito entre las partes, era de noventa (90) días, contados a partir de la firma del mencionado contrato de opción de compra venta en atención a lo previsto en la Cláusula (sic) Quinta (sic) contractual. Considera igualmente este sentenciador que con el contrato queda demostrado en atención a lo previsto en su cláusula Sexta (sic), que la futura compradora, hoy demandante-reconvenida, debía entregar a los demandados-reconvinientes, con quince (15) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato de opción de compra venta, es decir, antes de que se vencieran los 90 días continuos de su duración, el respectivo contrato de compraventa definitivo. Esta obligación a cargo de la parte demandante reconvenida, según las estipulaciones del contrato suscrito, quien tal como se verá en autos no demostró, con ningún medio probatorio, el cumplimiento de dicha obligación contractual, quedando de esta manera evidenciado, la existencia, irrefutable (sic) dicha obligación y por ende al no haberse demostrado su cumplimiento, al no realizar la entrega del contrato definitivo de compra venta, dentro del plazo de 15 días de anticipación al vencimiento de la opción, a los demandados reconvinientes, para que estos pudieran tramitar y obtener la solvencia municipal exigida por la oficina de Registro (sic) Subalterno (sic) respectiva, así como también cancelaren los impuestos municipales, del inmueble que era objeto del contrato de opción de compraventa, la parte demandante-reconvenida incumplió con el contrato de opción de compraventa suscrito entre las parte (sic), conforme a lo peticionado en la reconvencción propuesta. **Y así se decide.** Igualmente es pertinente acotar que el contrato de opción de compra venta, se celebró en fecha 10 de enero del 2008, hecho que consta de la demanda y de la contestación de los demandados que conviene expresamente en que dicho contrato se celebró en fecha 10 de enero del 2008, por lo cual este hecho queda fuera del debate probatorio, por estar convenido, motivo por los cuales, este sentenciador en atención con la Cláusula (sic) Tercera (sic) del contrato de opción de compra venta, en donde se establece que la duración o tiempo que estaría vigente el mismo era de 90 días, contados a partir de la firma del documento, es decir, contados a partir del 10 de enero de 2008, por lo que el plazo fijado por las partes, para la opción de compraventa, finalizó de manera irremediable en fecha 10 de abril del 2008, con lo cual igualmente debe declararse procedente la pretensión de la parte demandada-reconvenida. **Y así se decide.**

Medida de certificación de gravamen que acompaño (sic) junto al libelo de demanda marcado con la letra "C" de fecha 24 de abril del 2008, anotada en el cuaderno de comprobantes bajo el N° 65, Folio (sic) 130 del Segundo (sic) Trimestre (sic) del año 2008, de la Oficina de Registro de Público del Primer Circuito del municipio

Maturín del Estado (sic) Monagas. **VALORACIÓN:** En virtud que dicho (sic) documental no fue impugnado (sic), ni tachada en forma alguna, por la contraparte en la oportunidad correspondiente, este Tribunal (sic) Superior (sic) le concede pleno valor probatorio, y con la misma queda evidenciado que sobre el inmueble, objeto del contrato de opción de compraventa, la existencia de tales gravámenes descritos en la certificación objeto de valoración. **Y así se decide.**

Certificación de gravamen que acompaño (sic) junto al libelo de la demanda marcado con la letra “E” de fecha 9 de febrero de 2015, expedida por la Oficina de Registro Público del Primer (sic) Circuito del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas. **VALORACIÓN:** Con relación a esta prueba, dicha documental, no fue impugnada, ni tachada de forma alguna, por los demandados, motivos por los cuales conserva pleno valor probatorio y con la misma queda evidenciado que sobre el inmueble, objeto del contrato de opción de compraventa, la existencia de los gravámenes que allí se señalan. **Y así se decide.**

(...Omissis...)

Pruebas aportadas por la parte demandada reconviniente:

(...Omissis...)

Reprodujo el mérito favorable de la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, anotada en el cuaderno de comprobante bajo el N° 65, Folio (sic) 180, Segundo (sic) Trimestre (sic), del año 2.008, de la Oficina de Registro de Público del Primer Circuito del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas. **VALORACIÓN:** Esta documental fue acompañada por la parte demandante-reconvenida, por lo que debe dársele pleno valor probatorio, y en tal sentido, considera este operador de Justicia (sic), que de esta certificación quedó evidenciado, que la misma fue expedida en fecha 24 de abril del 2008, además que la misma fue solicitada por el ciudadano **AQUILES JOSÉ ROJAS**, parte co-demandado-reconviniente en el presente juicio y no por la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, parte demandante-reconvenida, de tal manera que para la fecha en (sic) dice enterarse la demandante-reconvenida de las medidas y gravámenes, el plazo de duración de la opción de compraventa había finalizado de manera irremediable en fecha 10 de abril del 2017 (sic), como se desprende del contrato de opción de compraventa antes previamente valorado por este Juzgado (sic) Superior (sic), motivos por los cuales, considera este Juzgador (sic), que con esta documental quedo (sic) demostrado que al haber finalizado el lapso del contrato de opción de compraventa, sin que la precitada ciudadana cumpliera con las obligaciones que dicho contrato le imponía, dicho contrato de opción de compraventa finalizó en cuanto a su término de duración de manera definitiva en fecha 10 de abril del 2008. **Y así se decide...**”. (Destacados de lo transcrito).

Del fallo parcialmente transcrito, se observa que el sentenciador de la alzada primeramente procedió a analizar el contrato de opción de compraventa autenticado primeramente en fecha 10 de enero de 2008, ante

la Notaría Pública Primera del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el N° 49, tomo 07, y posteriormente otorgado en fecha 16 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Duodécima del municipio Libertador del Distrito Capital, bajo el N° 65, tomo 1, desprendiendo del misma que la duración de la negociación era de noventa (90) días contados a partir de la firma del mencionado contrato y que de acuerdo con su cláusula sexta, la futura compradora debía entregar a los demandados vendedores el respectivo contrato de compraventa definitivo, quince (15) días antes de la fecha de terminación del contrato; por lo cual concluyó que la demandante-reconvenida no cumplió con dicha obligación ya que no hizo entrega del contrato definitivo de compraventa dentro del plazo estipulado, por lo tanto, dicha la actora incumplió con el contrato de opción de compraventa, objeto del presente juicio.

De igual manera, el juez *ad quem* procedió a valorar la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, emitida por el Registro de Público del Primer Circuito del municipio Maturín del estado Monagas, anotada bajo el N° 65, folio 130, segundo trimestre del año 2008, declarando que dicha documental al no ser impugnada, ni tachada por la contraparte en la oportunidad correspondiente, posee pleno valor probatorio, dejando evidenciado que sobre el inmueble objeto del contrato de opción de compraventa, existen una serie de gravámenes descritos en la referida certificación.

Asimismo respecto a la certificación de gravamen de fecha 9 de febrero de 2015, expedida por el Registro Público del Segundo Circuito del municipio Maturín del estado Monagas, el juez de la alzada procedió a valorarlo indicando que la misma posee pleno valor probatorio al no ser impugnada, ni tachada de forma alguna por los demandados, quedando evidenciado que sobre el inmueble objeto del contrato de opción de compraventa, existen los gravámenes allí señalados.

Finalmente al pronunciarse sobre el mérito favorable de la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, ya señalada, promovido por la parte demandada-reconviniente, estimó que de la misma fue solicitada por el co-demandado Aquiles José Rojas y no por la demandante-reconvenida, por lo que consideró que para la fecha en que dijo enterarse la demandante de las medidas y gravámenes, el plazo de duración de la opción de compraventa había finalizado, es decir “...*el 10 de abril del 2017 (sic), como se desprende del contrato de opción de compraventa antes previamente valorado por este Juzgado (sic) Superior (sic)*...”, por lo cual señaló que quedó demostrado que dicho contrato de opción de compraventa “...*finalizó en cuanto a su término de duración de manera definitiva en fecha 10 de abril del 2008...*”, sin que la actora cumpliera con las obligaciones que dicho contrato le imponía.

Ahora bien, observa esta Sala que en la oportunidad en las que dichas documentales son valoradas por el juez *ad quem*, no se mencionó el contenido expreso de la certificación de gravámenes, lo cual por su naturaleza debía ser señalado expresamente al ser analizadas, es decir, ¿cuáles son los gravámenes que pesan sobre el inmueble?, ya que, ese es el objeto principal de la presente documentación, de igual manera ¿de qué fecha son estos gravámenes?, ya que estas especificaciones, propias de este tipos de documentos, pueden traer consecuencias o efectos diferentes, de acuerdo las respuestas obtenidas.

En este sentido, vale decir, que dichas documentales correspondientes a las certificaciones de gravámenes de fechas 24 de abril del 2008, y 9 de febrero de 2015, las cuales versan sobre el mismo bien inmueble correspondiente a la “...*Quinta N° 26, Sector “B”, Urbanización (sic) La Laguna, zona aledaña a la Ciudad (sic) de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción de esta Ciudad (sic) de Maturín, del Estado (sic) Monagas...*”, objeto de la presente controversia, permiten extraer los siguientes gravámenes que cursan sobre el señalado inmueble:

1.- “...HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO MERCANTIL POR Bs. 500.000,°° según consta de documento registrado bajo el N° 20, protocolo primero, tomo 23, cuarto trimestre del año 1.997...”;

2.- “...RATIFICACIÓN DE HIPOTECA, según consta de documento registrado bajo el N° 3, protocolo primero, tomo 1, tercer trimestre del año 1999...”;

3.- “...MEDIDA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR POR OFICIO N° 944-03, EMANADO DEL JUZGADO 9no DE PRIMERA INSTANCIA DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS, DE FECHA 30-09-2003...”, y;

4.- “...MEDIDA DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR NOTIFICADA SEGÚN OFICIO N° 2004-450, DE FECHA 24-09-2004, EMANADO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA AGRARIA DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS...”.

De esta manera se debe apreciar de los gravámenes que pesan sobre el inmueble objeto de la negociación, que todos fueron adquiridos con fechas previas a la fecha en que fue suscrito el documento de opción de compraventa autenticado primeramente en fecha 10 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Primera del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el N° 49, tomo 7, y posteriormente otorgado en fecha 16 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Duodécima del municipio Libertador del Distrito Capital, bajo el N° 65, tomo 1.

En este orden de ideas si se realiza un análisis integral de las pruebas anteriormente señaladas, se puede notar que de dichas certificaciones de gravámenes se desprende la imposibilidad temporal de dar cumplimiento en especie a dicho contrato de opción de compraventa, haciendo especial énfasis la prohibición de enajenar y gravar.

En este sentido el contrato de opción de compraventa valorado por el sentenciador de instancia, contiene la cláusula “...**CUARTA**...” en la que fue acordado por ambas partes que “...**EL VENDEDOR** no podrá gravar, vender, enajenar ni realizar ninguna otra operación; por tal motivo, queda entendido que si una de las partes contratantes incumpliere las pautas estipuladas en el presente contrato, quedará obligada a resarcir a la otra parte por los daños y perjuicios ocasionados; a la cual se considera como sanción al incumplimiento de este contrato...”.

Así tenemos que en el contrato existe la prohibición a los demandados vendedores, de gravar, así como de vender, enajenar o cualquier otra operación que pudiera afectar al bien inmueble, lo cual del examen de las certificaciones de gravámenes promovidas por la actora, se evidencia no fue cumplido por los vendedores, dado que el inmueble se encuentra gravado por una (1) hipoteca de primer grado a favor del Banco Mercantil, y dos (2) medidas de prohibición de enajenar y gravar procedentes del “...*Juzgado Noveno de Primera Instancia del Área Metropolitana de Caracas*...”, y del “...*Juzgado de Primera Instancia Agraria del Área Metropolitana de Caracas*...”, lo cual evidentemente contraría la prohibición de gravar, contenida en la cláusula cuarta, incurriendo de esta manera la parte demandada en un incumplimiento de contrato que antecede en tiempo a la obligación de la actora-reconvenida de elaborar el documento definitivo de compraventa dentro de los quince (15) días anteriores a la finalización del contrato, contenida en la cláusula sexta.

En conclusión, esta Sala observa que las pruebas bajo estudio debían ser debidamente valoradas, en concordancia con todos los hechos y circunstancias que se desprendían de las mismas, dado que se evidencian los gravámenes y prohibiciones que hacen imposible temporalmente la realización del documento definitivo de compraventa, y por tanto se hubiera arribado a una conclusión diferente al incumplimiento de la demandante-reconvenida, por lo que resulta evidente que las mismas no fueron valoradas

integralmente, verificándose un silencio de pruebas parcial, lo cual conlleva a declarar procedente el vicio en cuestión, dado que se puede verificar de las referidas documentales, que la parte demandada-reconviniente fue quien incumplió primeramente el contrato de opción de compraventa celebrado.

En consecuencia, esta Sala de Casación Civil, atendida a los diuturnos, pacíficos y consolidados criterios doctrinales y jurisprudenciales que *ad exemplum* fueron señalados con anterioridad en este fallo, observa en el presente caso que la recurrida incurrió en una infracción de ley, al verificarse el vicio de silencio parcial de pruebas, reiterándose en que los demandados-reconvinientes fueron quienes incumplieron primeramente el contrato de opción de compraventa autenticado primeramente en fecha 10 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Primera del municipio Maturín del estado Monagas, y posteriormente en fecha 16 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Duodécima del municipio Libertador del Distrito Capital, todo lo cual conlleva obligatoriamente, a declarar con lugar la demanda de la compradora. Así se declara.

En virtud de lo anteriormente señalado, y en consideración a todos los fundamentos de hecho y de derecho precedentemente expuestos, al haber encontrado esta *Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia*, procedente la infracción descrita anteriormente, por ende CASA TOTAL y SIN REENVÍO el fallo recurrido y se DECRETA SU NULIDAD ABSOLUTA. Así se decide.

Vista la declaratoria anterior, pasa esta Sala a decidir el fondo de la controversia, estableciendo las pretensiones y excepciones, *conforme al nuevo proceso de casación civil*, señalado en este fallo, en los términos siguientes:

DE LA SENTENCIA DE MÉRITO

ALEGATOS DE LAS PARTES:

En el libelo de demanda interpuesto por la actora, contra los ciudadanos Aquiles José Rojas Salazar y Teresita De Jesús Gutiérrez Arias, expresa lo siguiente:

- Señaló que el 10 de enero de 2008, firmó un contrato de opción de compraventa para la adquisición de un inmueble constituido por un lote de terreno así como la casa-quinta sobre él construida distinguida con el número 26, correspondiente al sector “B” de la urbanización La Laguna, la cual se encuentra situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín vía Viboral Jurisdicción del municipio Maturín estado Monagas, con los ciudadanos Aquiles José Rojas Salazar y Teresita de Jesús Gutiérrez Arias.

- Que dicho inmueble le pertenece a los vendedores según consta en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Registro Público del municipio Maturín del estado Monagas, en fecha 8 de enero de 1992, bajo el número 28, protocolo primero, tomo 2, primer trimestre.

- En el documento de opción de compraventa se estipuló que el precio de la venta del inmueble es de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 450.000,00), los cuales serían cancelados de la siguiente manera: la cantidad de SETENTA MIL BOLÍVARES (Bs.70.000,00) al momento de la firma del presente convenio y el monto restante, es decir, la cantidad de TRESCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs.380.000,00), al momento de la protocolización del documento definitivo de venta.

- Agregó que en el mismo se establece que su duración sería de noventa (90) días contados a partir de la firma del mencionado documento, y se autoriza al comprador, a ocupar el inmueble antes mencionado y a realizar las mejoras que considere necesarias.

- Señaló que cuando se dispuso a realizar los trámites respectivos a los fines de la protocolización del documento definitivo de venta, se sorprendió al enterarse de que pesa sobre el inmueble “...una serie de

Hipotecas y Medidas de Prohibición de Enajenar y Gravar...”, según consta en certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, emanada de la oficina de Registro Público del Primer Circuito del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el N° 65, folio 130, segundo trimestre del año 2008, descritas así: “...1) *HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO MERCANTIL POR 500.000 según consta de Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N° 20, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 23, Cuarto (sic) Trimestre (sic) del año 1997; 2) RATIFICACION (sic) DE HIPOTECA, según consta de Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N°3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 1, Tercer (sic) Trimestre (sic) del año 1999; 3) MEDIDA DE PROHIBICION (sic) DE ENAJENAR Y GRAVAR POR OFICIO N° 944-03, emanado del Juzgado 9no de Primera Instancia del Área Metropolitana de Caracas, de fecha 30-09-2003 y 4) MEDIDA DE PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR según oficio N° 2004-450 de fecha 24-09-2004, emanado del Juzgado de Primera Instancia Agraria del Área Metropolitana de Caracas...*”, por lo que resultaba evidente la imposibilidad de materializar la venta.

- Que ante tal escenario, se comunicó con los demandados a los fines de que le dieran solución a la situación, los cuales le aseguraron que pronto lo resolverían y que se “...*quedara tranquila, porque de acuerdo a su dicho “esa casa ya era mía...”*”.

- Agregó que los demandados le pidieron les entregara el resto del dinero, para ellos cancelar lo adeudado en el inmueble, a lo cual se negó, ya que “...*no podía poner en riesgo mi dinero, sin tener certeza de que con tantas medidas e hipotecas podrían resolverlo, aunado al temor de que me ejecutaran algunas de esas hipotecas y me desalojaran del inmueble...”*”.

- Que han sido “...*innumerables...*” los llamados que ha realizado a los demandados a lo largo de años sin obtener respuesta alguna, y sin llegar

a ningún acuerdo en relación con que puedan protocolizar la venta definitiva del inmueble.

- Indicó que hasta la presente fecha ha venido ocupando el inmueble en forma pacífica y se ha ocupado del mantenimiento en general y el pago de todos los servicios básicos, manteniendo un reconocimiento ante la junta de condominio de la urbanización, como residente en dicho inmueble desde el año 2008.

- Alegó que demandar a los ciudadanos Aquiles José Rojas Salazar y Teresita de Jesús Gutiérrez Arias, a los fines de que le cumplan con lo estipulado en el mencionado documento de opción de compraventa y le entreguen el inmueble libre de todo gravamen a los fines de que se pueda protocolizar el documento definitivo de venta del inmueble objeto del presente caso.

- Agregó que para el 9 de febrero de 2015, aun pesan las mismas medidas cautelares, según consta en nueva certificación de gravamen, lo que indudablemente representa un total incumplimiento de las obligaciones por parte de los demandados.

- Fundamentó su acción en los artículos 1.264, 1.133 1.159 y 1.167 del Código Civil.

- Finalmente en su petitorio solicitó:

“...1°) Que los demandados cumplan con lo establecido en el Documento (sic) de Opción (sic) Compra (sic) Venta (sic), en el sentido de que entreguen el inmueble LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y MEDIDAS DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y GRAVAR para luego protocolizar el Documento (sic) Definitivo (sic) de Venta (sic), en el precio pactado, es decir, en la cantidad de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL (Bs. 450.000,00)**. En el entendido de que el monto restante es de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 380.000)**).

2°) En caso de la negativa de LOS DEMANDADOS A DAR CUMPLIMIENTO a la SENTENCIA DEFINITIVA, me autorice este Tribunal (sic) a cancelar las hipotecas existentes, y que ante su RENUENCIA, dicha sentencia definitiva sea inscrita en el Registro

(sic) Subalterno (sic) para que haga las veces de título de propiedad del inmueble...”. (Destacados de lo transcrito).

La representación judicial de los demandados, en su contestación,
sostuvo que:

Primeramente dicha representación procedió a admitir los siguientes hechos:

- Que en fecha 10 de enero del 2008, firmaron un documento de opción de compraventa, sobre un inmueble constituido por un lote de terreno y la casa quinta sobre el construida, distinguida con el N° 26 correspondiente al sector B, de la urbanización La Laguna, la cual se encuentra situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, vía Viboral, jurisdicción del municipio Maturín del estado Monagas.

- Igualmente que el inmueble anteriormente descrito les pertenece a sus representados tal como consta de documento debidamente protocolizado ante la Oficina Subalterna de Registro Público del municipio Maturín del estado Monagas, en fecha 8 de enero de 1992, anotado bajo el N° 28, protocolo primero, tomo 2, primer trimestre.

- Que en el mencionado contrato de opción de compraventa, se estipuló que el precio de venta del inmueble *supra* descrito era la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil bolívares (Bs. 450.000,00), para el momento de la firma, los cuales serían cancelados de la siguiente manera: ***i***) una cantidad de setenta mil bolívares (Bs. 70.000,00), por concepto de arras, al momento de la firma del contrato, y ***ii***) la cantidad restante de trescientos ochenta mil bolívares (Bs. 380.000,00), al momento de la protocolización del documento definitivo de venta.

- Que la duración del contrato de opción de compraventa, era de noventa (90) días contados a partir de la firma del mencionado contrato.

- Que a través de dicho documento se autorizó a la futura compradora para que ocupara el antes identificado inmueble y a realizar las mejoras que considerare necesarias.

Posteriormente dicha representación procedió a negar, rechazar y contradecir los siguientes hechos:

- Que la demandante se dispusiera a realizar los trámites respectivos para la protocolización del documento definitivo de venta.

- Que la actora fuera sorprendida y que se enterase que pesaban sobre el inmueble objeto de opción de compraventa una serie de gravámenes (hipoteca y medidas de prohibición de enajenar y gravar), así como que la demandante lo constatará en la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, emanada de la Oficina de Registro Público del Primer Circuito del municipio Maturín, estado Monagas bajo el N° 65, folio 130, segundo trimestre, del año 2008.

- Que los gravámenes se identificaran de la siguiente manera: “...1) Hipoteca de primer grado a favor del Banco Mercantil por 500.000,00, segundo consta de documento registrado bajo el N° 20, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 23, Cuarto (sic) Trimestre (sic) del año 1997; 2) Ratificación de Hipoteca (sic), Tomo (sic) 1, Tercer (sic) Trimestre (sic) del año 1999. 3) Medida de Prohibición (sic) de Enajenar (sic) y Gravar (sic) por oficio N° 944-03, emanado del Juzgado Noveno de Primera Instancia del Área Metropolitana de Caracas, de fecha 30-09-2003. 4) Medida de Prohibición (sic) de Enajenar (sic) y Gravar (sic) según oficio N° 2004-450 de fecha 27-09-2004, emanado del Juzgado de Primera Instancia Agraria del Área Metropolitana de Caracas...”.

- Que por tales supuestas medidas se hiciera imposible materializar dicha venta.

- Que la demandante se comunicara con sus representados, y que estos le manifestaran a ella que “...*esa casa era suya...*”.

- Que sus representados le pidieran a la parte demandante de autos, que le entregara el resto del dinero.

- Que sus representados manifestaran que con ese dinero ellos podrían cancelar lo adeudado por el inmueble.

- Que la parte actora se negara a ese pago, y dijera que no podía poner en riesgo su dinero, invocando no tener certeza, aunada al temor de que ejecutaran alguno de los gravámenes y que la desalojaran del inmueble.

- Que la demandante le hiciera llamados a sus representados a lo largo de los años.

- Que sus representados tuvieran que realizar la venta definitiva del inmueble y que la demandante estuviera en zozobra y que le hayan causado daños emocionales.

- Que la demandante se haya ocupado del mantenimiento general y de los servicios básicos del inmueble.

- Rechazó, negó y contradijo en todas y cada una de sus partes la demanda de cumplimiento de contrato de opción de compraventa.

- Que en fecha 9 de febrero del 2015, pesaran sobre el inmueble medidas cautelares.

- Que sus representados deban cumplir con lo establecido en el documento de opción de compraventa.

Asimismo la ***representación judicial de los demandados ejerció reconvencción o mutua petición contra la demandante Isamanda Hernández Reyes***, fundamentándose en los siguientes hechos:

- Reiteró los puntos que convino en la contestación de la demanda.

- Que consta en la cláusula “...SEXTA...” del contrato de opción de compraventa suscrito entre las partes, que serán “...por cuenta de EL COMPRADOR, todos los gastos que ocasione la presente operación, tales como Notaría (sic), Honorarios (sic) de Abogados (sic), Colegio de Abogados y gastos de impuesto de enajenación de inmuebles y Registro (sic) del Documento (sic) de Venta (sic) definitivo. EL COMPRADOR, obliga a entregar, la elaboración del documento de venta definitivo AL VENDEDOR, con quince (15) días de anticipación, para que estos últimos tramiten la solvencia municipal exigida por la Oficina (sic) de Registro (sic) Subalterno (sic) respectiva. Así como también cancelen los Impuestos (sic) Municipales (sic) , Estatales (sic) y Nacionales (sic) del inmueble, para que lo entregue solvente y libre de todo gravamen...”.

- Que de conformidad con el contrato la demandante debió entregar a su representada con quince (15) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato de opción de compraventa, el respectivo contrato de compraventa definitivo, lo cual no hizo, motivos por los cuales es la actora la que incumplió con el contrato al incumplir con la obligación contenida en dicha cláusula sexta.

- Que es un hecho reconocido por las partes que el contrato se celebró en fecha 10 de enero del 2008, y en su cláusula “...Tercera...” se pactó que la duración de la opción era de noventa (90) días contados a partir de la firma del documento, es decir, partir del 10 de enero del 2008.

- Que la certificación de gravámenes expedida en fecha 24 de abril del 2008, fue solicitada por su representante Aquiles José Rojas y no por la actora, de tal modo que para la fecha dice enterarse de las medidas y gravámenes, por una parte la actuación no la realizó su persona sino su representante, aunado a que el plazo de duración de la opción había finalizado.

- Que dicho contrato de opción de compraventa finalizó de manera irremediable en fecha 10 de abril del 2008.

- Indicó que de acuerdo con el contrato de opción en su cláusula “... *QUINTA...*”, la cual dispone que si la obligación se extingue por causas imputables al comprador, este perderá el veinte por ciento (20%) del monto dado en este contrato, es decir, la cantidad catorce mil bolívares fuertes, (Bs.F. 14.000,00) que se consideran como gastos tramitación de la venta e indemnización de daños y perjuicios y el dinero restantes decir, la cantidad de cincuenta y seis mil bolívares (Bs. 56.000,00) le serán reintegrados en un plazo de treinta (30) días como máximo.

- Que vista que la extinción del contrato de opción de compraventa y el incumplimiento son responsabilidad directa de la actora solicita que se declare sin lugar la demanda de cumplimiento y con lugar la presente reconvencción, siendo que sus representados le devolverán a la ciudadana Isamanda Hernández Reyes, la cantidad cincuenta y seis mil bolívares. (Bs. 56.000,00).

- Que la reconvencción por resolución del contrato de opción de compra se fundamenta en los artículos 1.159, 1.160, 1.162, 1.166, 1.167 y 1.168 del Código Civil.

- Finalmente en su petitorio señaló:

“...**PRIMERO:** En resolver producto del incumplimiento de la ciudadana **ISAMANDA HERNANDEZ (sic) REYES**, antes identificada, el contrato de opción de compraventa, suscrito entre las partes, en fecha 10 de enero del 2008, por ante la Notaría Pública del Municipio (sic) Maturín, del Estado (sic) Monagas, quedando inserto bajo el No. 49, Tomo (sic) 07, de los Libros (sic) de Autenticaciones (sic) llevados por esa Notaría (sic) y por ante la Notaría Pública Duodécima del Municipio (sic) Libertador del Distrito Capital, Caracas, en fecha 16 de enero del 2008, quedando anotado bajo el N° 65, Tomo (sic) 1 de los Libros (sic) de Autenticaciones (sic) llevados por esa Notaría (sic); AL INCUMPLIR DICHA CIUDADANA CON LA OBLIGACION (sic) CONTENIDA EN LA CLAUSULA (sic) SEXTA DEL CONTRATO DE OPCION DE COMPRAVENTA SUPRA DESCRITA, AL NO REALIZAR LA ENTREGA DEL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA DENTRO DEL PLAZO DE 15

DIAS (sic) DE ANTICIPACION (sic) AL VENCIMIENTO DE LA OPCION (sic), ESTO ES EN FECHA 27 DE MARZO DEL 2008, A MIS PRESENTADOS, PARA QUE ESTOS PUDIERAN TRAMITAR Y OBTENER LA SOLVENCIA MUNICIPAL EXIGIDA POR LA OFICINA DE REGISTRO SUBALTERNO RESPECTIVA, ASÍ COMO e igualmente por su incumplimiento finalizó de manera definida dicho contrato de opción de compra venta en fecha 10 de abril del 2008, AL FINALIZAR Y EXTINGUIRSE DE MANERA IRREMEDIABLE EL PLAZO DE 90 DÍAS DE DURACIÓN, es por lo que de conformidad al precitado contrato de opción de compra venta, ante descrito y en concordancia con el artículo 1.167 del Código y en tal sentido, este Tribunal (sic) declare resuelto el precitado contrato de opción de compra venta antes identificado, suscrito entre las partes antes identificado, todo ello derivado del incumplimiento de la ciudadana **ISAMANDA HERNANDEZ (sic) REYES**, en los términos antes expuestos.

SEGUNDO: En que la demandante reconvenida, acepte como efecto de la resolución contractual derivada de su incumplimiento, la cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MIL BOLIVARES (sic) (Bs.56.000,00)** que mi representada pone a disposición en este acto, a la ciudadana **ISAMANDA HERNANDEZ (sic) REYES**, a través de cheque de gerencia del Banco Mercantil No. 21029113, de fecha 31 de marzo del 2017, por un monto de **CINCUENTA Y SEIS MIL BOLIVARES (sic) (Bs. 56.000,00)** a nombre del Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Monagas, no endosable, ello a los fines de reintegrarle la precitada cantidad de dinero que fue abonada por la demandante reconvenida, todo ello -repetimos- por efecto de la resolución del contrato suscrito entre las partes.

TERCERO: Pagar las costas y costos procesales que genere este juicio, así como los honorarios profesionales de abogado...”. (Destacados de lo transcrito).

Por último debe señalarse que la demandante-reconvenida procedió a contestar de forma extemporánea la mencionada reconvenición.

DE LAS PRUEBAS:

De las pruebas promovidas por la demandante, y su valoración:

Junto con el libelo de demanda presentó los siguientes medios probatorios:

1) Marcado con la letra “A” copia fotostática simple del contrato de opción de compraventa autenticado primeramente en fecha 10 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Primera del municipio Maturín del estado

Monagas, bajo el N° 49, tomo 07, y posteriormente otorgado en fecha 16 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Duodécima del municipio Libertador del Distrito Capital, bajo el N° 65, tomo 1, sobre “...un inmueble constituido por un lote de terreno y la casa-quinta sobre ella construida distinguida con el número 26, correspondiente al sector “B” de la Urbanización (sic) La Laguna, la cual está en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, vía Viboral jurisdicción del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”; respecto a la documental antes referida, al no haber sido objeto de impugnación, se considera fidedigna, de acuerdo con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil y se tiene por reconocida y en consecuencia se le otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido con los artículos 1.363 y 1.370 del Código Civil, respecto a las cláusulas contractuales expresadas en ella, asimismo dado que fue igualmente promovida por la parte demandada queda demostrado la duración del contrato de noventa (90) días, contados a partir de la firma del mencionado contrato de opción de compraventa en atención a lo previsto en la cláusula quinta contractual, así como las cargas contractuales de las partes firmantes. **Así se decide.**

2) Marcado con la letra “B” copia fotostática simple del documento de compraventa del inmueble correspondiente a “...una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, distinguida con el N° 26, ubicada en la Urbanización (sic) “La Laguna”, situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Autónomo (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, a favor del ciudadano Aquiles José Rojas Salazar, codemandado en la presente causa, antes identificado; respecto a la presente documental al no haber sido objeto de impugnación, se considera fidedigna, de acuerdo con lo previsto en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil; y se tienen por reconocidas y en consecuencia se les otorga pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido con los artículos 1.357 y 1.360 del Código Civil, respecto a

lo expresados en ella, en este sentido, de las mismas queda probada la propiedad de los demandados sobre el bien inmueble objeto del presente juicio. **Así se decide.**

3) Marcado con la letra “C” copia certificada de la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, emanada de la oficina de Registro Público del Primer Circuito del municipio autónomo Maturín del estado Monagas, anotada en bajo el N° 65, folio 130, del segundo trimestre del año 2008; en relación con esta documental, la misma no fue impugnada, ni tachada en forma alguna, por los demandados, motivos por los cuales conserva pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido con los artículos 1.357 y 1.360 del Código Civil, y con la misma queda evidenciado que sobre el inmueble objeto del contrato de opción de compraventa, existen los siguientes gravámenes: “...1) HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO MERCANTIL POR 500.000 según consta de Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N° 20, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 23, Cuarto (sic) Trimestre (sic) del año 1997; 2) RATIFICACIÓN DE HIPOTECA, según consta de Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N° 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 1, Tercer (sic) Trimestre (sic) del año 1999; 3) MEDIDA DE PROHIBICION (sic) DE ENAJENAR Y GRAVAR POR OFICIO N° 944-03, EMANADO DEL JUZGADO 9no DE PRIMERA INSTANCIA DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS, DE FECHA 30-09-2003 Y 4) MEDIDA DE PROHIBICION (sic) DE ENAJENAR Y GRAVAR SEGÚN OFICIO N°2004-450 DE FECHA 24-09-2004, EMANADO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA AGRARIA DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS...”. **Así se decide.**

4) Marcado con la letra “D” original de la constancia de residencia de la ciudadana Isamanda Hernández Reyes, emitida por la junta de condominio de la urbanización La Laguna; respecto a la presente documental, esta Sala observa que en la misma participó en su formación un

tercero ajeno al juicio como lo es la junta de condominio de la urbanización La Laguna, por lo cual es conveniente traer a colación lo previsto en sentencia de esta Sala de Casación Civil N° 088 de fecha 25 de febrero de 2004, expediente N° 2001-464, caso: *Eusebio Jacinto Chaparro, contra Seguros La Seguridad, C.A.*, respecto al reconocimiento de documentos privados:

“...El mecanismo previsto para el reconocimiento de documentos privados, solo rige para aquellos emanados de la **parte** a quien se opone, lo que encuentra justificación en su desinterés de que se fabriquen pruebas que podrían desfavorecerle, lo que no se cumple respecto del tercero, quien podría pretender beneficiar a alguna parte, aún a sabiendas de que se está desfigurando la verdad de los hechos ocurridos en el caso concreto y que conforman el tema a decidir.

Por esa razón, la Sala expresamente abandona los expresados criterios y retoma el anterior, de conformidad con el cual el documento emanado de tercero, formado fuera del juicio y sin participación del juez ni de las partes procesales, no es capaz de producir efectos probatorios. Estas declaraciones hechas por el tercero que constan en dicho documento, solo pueden ser trasladadas al expediente mediante la promoción y evacuación de la prueba testimonial, que es la única formada en el proceso, con intermediación del juez y con la posibilidad efectiva de control y contradicción, en cuyo caso, por referirse el testimonio a su contenido, de ser ratificado, las declaraciones pasan a formar parte de la prueba testimonial, las cuales deben ser apreciadas por el juez de conformidad con la regla de valoración prevista en el artículo 508 del Código de Procedimiento Civil...”. (Destacado del original).

Asimismo y de conformidad con el artículo 431 del Código de Procedimiento Civil “...*los documentos privados emanados de terceros que no son parte en el juicio ni causantes de las mismas, deberán ser ratificados por el tercero mediante la prueba testimonial...*”; de esta manera por cuanto la junta de condominio, es una persona distinta de la promovente y de los demandados, era necesario la ratificación en juicio de la referida instrumental, en consideración a todo lo precedentemente expuesto, se desecha la prueba señalada. **Así se decide.**

5) Marcado con la letra “E” copia certificada de la certificación de gravamen de fecha 9 de febrero de 2015, expedida por el Registro Público

del Segundo Circuito del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el número de trámite 387.2015.1.121; respecto a esta prueba documental, la misma no fue impugnada, ni tachada en forma alguna, por los demandados, motivos por los cuales conserva pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido con los artículos 1.357 y 1.360 del Código Civil, y con la misma queda evidenciado que sobre el inmueble objeto del contrato de opción de compraventa, existen los gravámenes previamente señalados en la certificación de gravámenes de fecha 24 de abril del 2008, previamente analizada. **Así se decide.**

En la etapa de promoción de pruebas la demandante promovió los siguientes medios probatorios:

6) Marcado con el número “1” copia certificada del contrato de opción de compraventa autenticado primeramente en fecha 10 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Primera del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el N° 49, tomo 07, sobre “...*un inmueble constituido por un lote de terreno y la casa-quinta sobre ella construida distinguida con el número 26, correspondiente al sector “B” de la Urbanización (sic) la (sic) Laguna, la cual está en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, vía Viboral jurisdicción del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...*”; respecto a la presente documental esta Sala ya se pronunció en acápites anteriores razón por la cual se reproduce lo señalado anteriormente respecto a las condición que fueron pactadas por las partes en el negocio jurídico. **Así se decide.**

7) Marcado con el número “2”, original de la solvencia de pago de condominio expedido por la sociedad mercantil Jera Home Administradora, C.A.; esta Sala observa que en la misma participó en su formación un tercero ajeno al juicio como lo es la referida empresa administradora, por lo cual de conformidad con el artículo 431 del Código de Procedimiento Civil “...*los documentos privados emanados de terceros que no son parte en el*

*juicio ni causantes de las mismas, deberán ser ratificados por el tercero mediante la prueba testimonial...”; de esta manera por cuanto Jera Home Administradora, C.A., es una persona jurídica distinta de la promovente y de los demandados, era necesario la ratificación en juicio de la referida instrumental; sin embargo, por cuanto la misma constituye una persona jurídica colectiva, no puede declarar bajo juramento en juicio, pero sí podía, dar testimonios escritos o informes a la *litis*. (Cfr. sentencia de esta Sala N° 769 de fecha 24 de octubre de 2007, expediente N° 2006-119, caso: *Distribuidora Industrial de Materiales, C.A., (DIMCA), contra Rockwell Automation de Venezuela, C.A.*).*

En consideración a lo precedentemente expuesto, se desecha la prueba señalada. **Así se decide.**

8) Marcado con el número “3” copias fotostáticas simples de acta de denuncia interpuesta por la ciudadana Evelyn Gabriela Hernández Reyes, titular de la cédula de identidad N° V-10.065.250, hermana de la actora, signada con el número GAES-51-MON: 0843-16, de fecha 21 de noviembre de 2016, ante el Comando Nacional Anti Extorsión y Secuestro GAES N° 51 Monagas, contra el ciudadano Aquiles Rojas Salazar; respecto a la presente documental se observa que a través de diligencia suscrita en fecha 2 de junio del 2017, el apoderado judicial de los demandados-reconvinientes, impugnó las mismas, conforme al artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la parte promovente debería solicitar su cotejo con el original, o a falta de este con una copia certificada expedida con anterioridad a aquella, pero se evidencia de autos, que la parte promovente, no realizó, ninguna de las cargas que le impone el artículo antes citado, motivo por el cuales dichas copias impugnadas carecen de valor probatorio alguno, en consecuencia se desechan. **Así se decide.**

9) Marcado con el número “4” impresión de la constancia de inscripción del ciudadano José Manuel Carrión Hernández en el “...BSOCY

Orlando City Youth Soccer Fl...”, que aparece como emitida por la pagina web Florida Youth Soccer Association, para lo cual solicitó la promovente se nombrara un experto en informática, para verificar la autenticidad de la misma, siendo realizada la misma por el experto designado Daniel Mauricio Acuña, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V-20.002.107, y de este domicilio, el cual presentó informe pericial, a través del cual informó que se pudo verificar el sitio web y su dirección I.P., de donde se obtuvo la información; respecto de la presente prueba, esta Sala observa que la misma no aporta al proceso, pues el hecho de que el dicho ciudadano para ese momento menor de edad, estuviere inscrito, o fuera becado en una academia de fútbol, en los Estados Unidos, en nada contribuye a los hechos objetos de resolución en el presente asunto por cumplimiento de contrato lo cual evidencia la impertinencia de la misma, en consecuencia se desecha. **Así se decide.**

10) Marcado con el número “5” copia fotostática simple del acta de nacimiento N° 221 del ciudadano José Manuel Carrión Hernández, emanada de la oficina de Registro Municipal de Santa Bárbara, del estado Monagas, anotada en el libro 1, tomo 1, folio 244 año 2002; respecto a la presente documental se observa que a través de diligencia suscrita en fecha 2 de junio del 2017, el apoderado judicial de los demandados-reconvinientes, impugnó las mismas, conforme al artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la parte promovente debería solicitar su cotejo con el original, o a falta de este con una copia certificada expedida con anterioridad a aquella, pero se evidencia de autos, que la parte promovente, no realizó, ninguna de las cargas que le impone el artículo antes citado, motivo por el cuales dicha copia impugnada carece de valor probatorio alguno, en consecuencia se desecha. **Así se decide.**

11) Prueba de inspección judicial sobre “...*el inmueble distinguido con el número 26, correspondiente al sector “B” de la Urbanización (sic) la (sic) Laguna, la cual se encuentra situada en la zona urbana aledaña a*

la ciudad de Maturín vía Viboral Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, a los fines de que se deje constancia de los particulares siguientes:

- “...1. Que el Tribunal (sic) deje (sic) constancia de si se encuentran personas ocupando el inmueble y que en caso de ser afirmativo las identifique, dejando constancia de que si tiene o no parentesco con la ciudadana ISAMANDA HERNANDEZ (sic).
2. Que el Tribunal (sic) deje constancia sobre la descripción general del inmueble, incluyendo el estado general de los baños, techos, pisos.
3. Que el tribunal deje constancia sobre la descripción general de la cocina del inmueble, incluyendo los gabinetes, estufa y horno que posee la misma.
4. Que el tribunal deje constancia de los equipos de aires acondicionados con los cuales cuenta el inmueble...”.

En este sentido esta prueba de inspección fue evacuada en fecha 27 de junio del 2017, por ante el juzgado *a quo*, en donde se dejó constancia que respecto al primer particular se encuentra personas dentro del inmueble, quienes se identificaron como Rosa del Valle Reyes y Beatriz del Carmen Soto, titulares de las cédulas de identidad Nros. V-4.026.153 y V-30.289.424; en relación con el segundo particular se dejó constancia de que el inmueble, incluyendo sus pisos y techos se encuentran en buen estado; en el tercer particular se dejó constancia de que la cocina se encuentra en buenas condiciones y por último en lo atinente al cuarto particular se dejó constancia de que dentro del inmueble se encuentran tres (3) equipos de aire acondicionado.

Respecto a la prueba antes señalada se tiene que tales circunstancias que dejó constancia la inspección judicial en nada contribuyen a la demostración de la pretensión de la parte actora, ni la pretensión de la parte demandada-reconviniente, en tanto que los puntos en debate, es el cumplimiento o la resolución del contrato de opción de compra venta, en los respectivos términos expuesto en la demanda y en la reconvención

propuesta, razón por lo cual se considera impertinente la presente prueba y en consecuencia se desecha. **Así se decide.**

12) Prueba de inspección judicial sobre en los libros de novedades de la empresa de Vigilancia de la urbanización La Laguna, “...ubicada en la Vía Viboral de la ciudad de Maturín estado Monagas...”, urbanización donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente litigio, en específico sobre el día 18 de noviembre de 2016, a los fines de dejar constancia de los siguientes particulares:

“...1. Que el tribunal deje constancia sobre si existe en el mencionado libro de novedades algún hecho relacionado con la casa distinguida con el número 26 de la Urbanización (sic) La Laguna y en caso de ser afirmativo, se indique en detalle lo acontecido.

2. Que el Tribunal (sic) deje constancia si está el ciudadano AQUILES JOSE (sic) ROJAS SALAZAR señalado como partícipe de dichos hechos...”.

La presente prueba fue evacuada en fecha 27 de junio del 2017, por ante el juzgado *a quo*, en donde se dejó constancia que en dicho libro de novedades, aparece registrada una novedad el 18 de noviembre de 2016, en donde se menciona la presencia del ciudadano Aquiles José Rojas Salazar, co-demandado en la presente causa, acompañado de funcionarios del “... *SEBIN*...”; ahora bien, respecto a la presente prueba la misma no constituye la prueba idónea para dar validez a las declaraciones efectuadas por un vigilante de dicha urbanización, como tercero ajeno a la causa, siendo que la misma correspondía ser evacuada mediante una declaración de un tercero a la presente causa, a través de la prueba testimonial de conformidad con el artículo 431 del Código de Procedimiento Civil, de igual manera el presente medio probatorio en nada contribuye a la demostración de la pretensión de la parte actora, ni la pretensión de la parte demandada-reconviniente, sobre los puntos en debate, es decir, el cumplimiento o la resolución del contrato de opción de compraventa, en los respectivos términos expuesto en la demanda y en la reconvención propuesta, razón por lo cual se considera

impertinente la presente prueba y en consecuencia se desecha. **Así se decide.**

13) Prueba de inspección judicial sobre los libros llevados por las Oficina Subalterna del Registro Público del municipio Maturín del estado Monagas, específicamente el que contenga el documento de compraventa de fecha 8 de enero de 1992, anotado bajo el N° 26, protocolo primero, tomo 2, primer trimestre, del inmueble “...constituido por un lote de terreno y la casa-quinta sobre ella constituida distinguida con el número 26, correspondiente al sector “B” de la Urbanización (sic) La Laguna, la cual se encuentra situada en la zona urbana aledaña de la ciudad de Maturín vía Viboral Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, para dejar constancia sobre los siguientes particulares:

“...1. Que el tribunal deje constancia que si sobre el referido inmueble pesa algún gravamen, en caso de ser afirmativo indicar los mismos. En caso de ser negativo indicar la fecha en la cual CONSTA en los Libros (sic) del Registro (sic) la celebración de los mismos.

2. Que el tribunal deje constancia que si la Certificación (sic) de Gravamen (sic) de febrero de 2015 que consta en este expediente, y que promovió la ciudadana ISAMANDA HERNANDEZ (sic) junto al Libelo (sic) de demanda marcada con la letra "E", fue expedida por esta Oficina (sic) de Registro (sic)...”.

Al respecto la inspección fue evacuada en fecha 4 de julio del 2017, ante el tribunal *a quo*, sin embargo observa esta Sala, que la presente prueba tiene el mismo objeto que las documentales correspondientes a las copias certificadas de: *i*) la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, emanada de la oficina de Registro Público del Primer Circuito del municipio Autónomo Maturín del estado Monagas, anotada en bajo el N° 65, folio 130, del segundo trimestre del año 2008 y, *ii*) de la certificación de gravamen de fecha 9 de febrero de 2015, expedida por el Registro Público del Segundo Circuito del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el número de trámite 387.2015.1.121, sobre las cuales ya se emitió pronunciamiento en acápites anteriores, otorgándoles pleno valor

probatorio, por lo que al haber quedado evidenciado que sobre el inmueble objeto del contrato de opción de compraventa existen un grupo gravámenes, es por lo que se reitera lo señalado en dichas pruebas. **Así se decide.**

14) Promovió la prueba testimonial de los ciudadanos Pedro Rafael Cabeza Rendón, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V-14.232.130, y de la ciudadana Mariela del Valle Mijares de Morales, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V-14.012.647.

En fecha 21 de junio del 2017, el tribunal *a quo* tomó la declaración del ciudadano Pedro Rafael Cabeza, el cual expresó al contestar las preguntas “...CUARTA...” y “...QUINTA...”, que realizó trabajos de remodelación de los baños, el techo y la cocina, para la demandante y respecto de la “...SEGUNDA REPREGUNTA...”, dicho testigo, manifestó los montos de dinero que recibió por los trabajos que invoca realizados para dicha ciudadana correspondientes a cuatrocientos mil bolívares (Bs. 400.000,00) por el techo, doscientos cincuenta mil bolívares (Bs. 250.000,00) los baños, y trescientos mil bolívares (Bs. 300.000,00) la cocina; asimismo, en la pregunta “...SEGUNDA...” manifestó conocer a la ciudadana Isamanda Hernández Reyes, desde hace quince (15) años aproximadamente; de igual manera en la pregunta “...SEXTA...” señaló que la casa era habitada por la demandante, su madre y dos (2) hijos.

Ahora bien, respecto a la presente prueba testimonial debe esta Sala hacer mención que la misma busca demostrar la habitación de la demandante y su núcleo familiar en el inmueble objeto de la presente controversia, al respecto constituye un hecho admitido por los demandados en su escrito de contestación dicha situación ya que indicaron en el referido que se autorizó a la “...*futura compradora para que ocupara el antes identificado inmueble y a realizar las mejoras que considerare necesarias...*”, ver folios 58 y 59 de la pieza N° 1 del expediente, razón por

la cual no resulta un hecho controvertido la habitación de la demandante en el inmueble. **Así se decide.**

De igual manera en esa misma fecha (21 de junio del 2017), fue tomado por el tribunal *a quo* el testimonio de la ciudadana Mariela del Valle Mijares, quien expuso, en la pregunta “...*DÉCIMA PRIMERA*...” sobre si actualmente la casa N° 26 se encuentra desocupada a lo que respondió que no está deshabitada y que allí vive “...*la señora Rosa mamá de Isamanda*...”. A la cuarta repregunta, al ser interrogada sobre cuál fue la última vez que visitó el inmueble y contestó hacía nueve (9) años, y a la quinta repregunta, al ser interrogada sobre cuándo fue la última vez que habló con la ciudadana Isamanda Hernández, contestó que fue en el campamento de agosto del año pasado. Asimismo en la pregunta novena referida a si la demandante había abandonado el país de manera definitiva, respondió que “...*Ella no abandonó el país definitivamente, está acompañando a su hijo que está becado por un equipo de fútbol que se llama Orlando City, la beca es por un año*...”.

Ahora bien, esta Sala observa que el objeto de la presente testimonial en nada contribuye a la demostración de la pretensión de la parte actora, ni la pretensión de la parte demandada-reconviniendo, sobre los puntos en debate, es decir, el cumplimiento o la resolución del contrato de opción de compraventa, en los respectivos términos expuesto en la demanda y en la reconvención propuesta, razón por lo cual se considera impertinente la presente prueba y en consecuencia se desecha. **Así se decide.**

De las pruebas promovidas por la intimada, y su valoración:

Junto con el escrito de contestación a la demanda y reconvención presentaron los siguientes medios probatorios:

1) Original del cheque de gerencia consignado por la cantidad de cincuenta y seis mil bolívares (Bs. 56.000,00) que los demandados-

reconvinientes pusieron a disposición a la ciudadana Isamanda Hernández Reyes, a través de cheque de gerencia del Banco Mercantil N° 21029113, de fecha 31 de marzo del 2017, a nombre del Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del estado Monagas; respecto de la presente documental se debe señalar que la pretensión de los demandados-reconvinientes en su reconvención es la resolución del contrato de opción de compraventa y conforme a dicho contrato suscrito entre las partes, esta cantidad de dinero constituye el reintegro a la ciudadana demandante-reconvenida, sin embargo dicha cantidad de dinero se corresponde con la cantidad que fue inicialmente abonada por ella, luego de la deducción de la cláusula quinta del contrato que debería ser reintegrada por los demandados-reconvinientes, en caso de declaratoria con lugar de la reconvención ejercida, por lo que no existe prueba sobre la cual amerite emitir pronunciamiento probatorio. **Así se decide.**

2) Inspección extrajudicial practicada por el Juzgado Primero Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Maturín, Aguasay y Santa Bárbara de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, evacuada en fecha 24 de noviembre del 2016, realizada en el inmueble objeto del presente juicio; respecto a la referida inspección judicial extrajudicial, dado que la misma en nada contribuye a demostrar las pretensiones de las partes en el presente juicio, como antes se ha sostenido, por cuanto el juicio se trata del cumplimiento o la resolución del contrato de opción de compraventa, por lo que requiere el examen de las cláusulas contractuales y cumplimiento o no por las partes, es por lo que se considera que la misma en nada contribuye para demostrar las mismas, siendo ya analizada una inspección judicial sobre el referido inmueble por lo que la misma se considera impertinente y en consecuencia se desecha. **Así se decide.**

En la etapa de promoción de pruebas la demandante promovió los siguientes medios probatorios:

3) Reprodujo el mérito probatorio favorable del contrato de opción de compraventa autenticado primeramente en fecha 10 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Primera del municipio Maturín del estado Monagas, bajo el N° 49, tomo 07, y posteriormente otorgado en fecha 16 de enero de 2008, ante la Notaría Pública Duodécima del municipio Libertador del Distrito Capital, bajo el N° 65, tomo 1, sobre “...un inmueble constituido por un lote de terreno y la casa-quinta sobre ella construida distinguida con el número 26, correspondiente al sector “B” de la Urbanización (sic) la (sic) Laguna, la cual está en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, vía Viboral jurisdicción del Municipio (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”; en este sentido respecto a la referida prueba esta Sala ya emitió pronunciamiento en acápites anteriores el cual se reitera. **Así se decide.**

4) Reprodujo el mérito favorable del documento de compraventa del inmueble correspondiente a “...una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, distinguida con el N° 26, ubicada en la Urbanización (sic) “La Laguna”, situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Autónomo (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, a favor del ciudadano Aquiles José Rojas Salazar, codemandado en la presente causa, antes identificado; en este sentido respecto a la referida prueba esta Sala ya emitió pronunciamiento en acápites anteriores el cual se reitera. **Así se decide.**

5) Reprodujo el mérito favorable de la certificación de gravamen de fecha 24 de abril del 2008, emanada de la oficina de Registro Público del Primer Circuito del municipio autónomo Maturín del estado Monagas, anotada en bajo el N° 65, folio 130, del segundo trimestre del año 2008; en este sentido respecto a la referida prueba esta Sala ya emitió pronunciamiento en acápites anteriores el cual se reitera. **Así se decide.**

6) Prueba de informes dirigidos al Servicio Administrativo de Identificación, Migración y Extranjería (SAIME), sede Monagas, a los fines de que se informe sobre los siguientes puntos:

“...**PRIMERO:** Sobre el movimiento migratorio (los movimiento de entrada y salida del país para la fecha de solicitud del presente informe) de la ciudadana ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad nos. 12.015.941.

SEGUNDO: Informe a este digno Tribunal (sic) si la ciudadana ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad nos. 12.015.941; luego de su última salida del país, ha ingresado nuevamente a la República Bolivariana de Venezuela, o si permanece en el extranjero...”. (Destacado de lo transcrito).

Respecto a la presente prueba, esta Sala observa que la misma fue admitida por el tribunal *a quo* mediante sentencia interlocutoria de fecha 7 de junio de 2017, ver folios 139 y 140 de la pieza N° 1, sin embargo no consta en el expediente que la misma haya sido evacuada, ni sus resultados, razón por la cual no se puede emitir pronunciamiento respecto a la misma. **Así se decide.**

MOTIVA

Del análisis de los alegatos expuestos por la parte actora y de las defensas opuestas por los demandados, esta Sala observa que el *thema decidendum* se circunscribe a determinar si efectivamente procede o no el cumplimiento del contrato de opción de compraventa, suscrito el 10 de enero de 2008, sobre “...una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, distinguida con el N° 26, ubicada en la Urbanización (sic) “La Laguna”, situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Autónomo (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, en el cual señala la parte demandante que en la oportunidad en que se dispuso a realizar los trámites a los fines de la protocolización del documento definitivo de compraventa, fue sorprendida al enterarse que sobre el mismo pesaban una serie de hipotecas y

prohibición de enajenar y gravar, a partir de lo cual empezó a solicitar a los co-demandados dieran una solución, sin obtener respuesta alguna.

Con fundamento en lo antes indicado, se solicita que los co-demandados convengan o en su defecto a ello sean condenados al cumplimiento de la obligación definitiva contenida en el documento de opción de compraventa, es decir, que entreguen el inmueble libre de gravámenes y medidas de prohibición de enajenar y gravar, así como que se proceda a protocolizar el documento definitivo de venta, asimismo, que en caso de negativa, se autorice al demandante a cancelar las hipotecas y la sentencia definitiva, sea inscrita ante la Oficina de Registro Público del municipio Sucre, y sirva como título de propiedad.

Por su parte la parte demandada en el escrito de contestación de la demanda, convino en la celebración del contrato, así como el precio convenido, negó, rechazó y contradujo que los gravámenes se identificaran en la forma señalada en libelo, así como la demanda de cumplimiento de opción de contrato de compraventa.

Igualmente, las partes codemandadas, reconvinieron, señalando que de conformidad con la cláusula sexta del contrato de opción de compraventa, la vendedora debió entregar con quince días de anticipación a la fecha de terminación del contrato de opción de compraventa, es decir, antes de que se vencieran los 90 días el respectivo documento de compraventa definitivo, lo cual según señala dicha parte no hizo, incumpliendo por tanto el contrato en cuestión, motivo por el cual solicita que se declare sin lugar el cumplimiento de contrato y con lugar la reconvención, es decir, con lugar la resolución del contrato.

La parte demandante-reconvenida, contestó de forma extemporánea la mencionada reconvención.

Vistos los alegatos de ambas partes se concluye que los hechos controvertidos se circunscriben a verificar, sobre cuál de las partes pesa la responsabilidad, de no haberse materializado el cumplimiento de contrato, es decir, qué parte incumplió las obligaciones contraídas.

Ahora bien, del análisis previo realizado en la oportunidad de conocer el vicio de silencio parcial de pruebas denunciado, se pudo constatar, de acuerdo a las pruebas que cursan en autos, la imposibilidad que el presente contrato se materialice por parte de la parte actora, visto los gravámenes que pesan sobre el inmueble correspondiente a “...una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, distinguida con el N° 26, ubicada en la Urbanización (sic) “La Laguna”, situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Autónomo (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, de allí que puede ser imputada la responsabilidad en el cumplimiento del contrato a la parte demandante quien no tiene ningún dominio sobre dichas medidas, aunado que dicho contrato en la cláusula cuarta señala textualmente que “...**EL VENDEDOR** no podrá gravar, vender, enajenar ni realizar ninguna otra operación...”.

De modo que, probado que al no ser imputable a la accionante el incumplimiento del contrato, al existir gravámenes sobre el inmueble, que preceden en el tiempo a la obligación de presentar el documento de venta definitivo por parte de la demandante, lo cual a su vez contraría lo pactado en la cláusula cuarta dado que el bien no podía estar gravado por actuaciones de los vendedores, es por lo que resulta forzoso para esta Sala declarar la **procedencia** de la presente pretensión de cumplimiento de contrato de opción de compra venta. **Así se establece.**

En lo que respecta a la reconvención planteada por los demandados-reconvinientes, tal como ya ha sido plasmado en la presente decisión, la obligación incumplida en el contrato, la constituye la prevista en la

cláusula cuarta, en el sentido que era obligación de los vendedores demandados el no gravar de ninguna manera el bien inmueble objeto de la negociación, siendo que tal como se pudo evidenciar de las certificaciones de gravámenes promovidas por la demandante, el inmueble poseía un conjunto de gravámenes existen correspondientes a: “...1) HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DEL BANCO MERCANTIL POR 500.000 según consta de Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N° 20, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 23, Cuarto (sic) Trimestre (sic) del año 1997; 2) RATIFICACIÓN DE HIPOTECA, según consta de Documento (sic) Registrado (sic) bajo el N°3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 1, Tercer (sic) Trimestre (sic) del año 1999; 3) MEDIDA DE PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR POR OFICIO N° 944-03, EMANADO DEL JUZGADO 9no DE PRIMERA INSTANCIA DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS, DE FECHA 30-09-2003 Y 4) MEDIDA DE PROHIBICION (sic) DE ENAJENAR Y GRAVAR SEGÚN OFICIO N°2004-450 DE FECHA 24-09-2004, EMANADO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA AGRARIA DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS...”, todos los cuales preceden en el tiempo a la celebración del contrato de opción de compraventa, y por ende, a la obligación de presentar el documento definitivo de compraventa que recaía en la demandante, en virtud de lo cual no puede ser imputable a la actora el incumplimiento del contrato de marras, en consecuencia la pretensión resolutoria del contrato de opción de compraventa celebrado, deviene necesariamente en *improcedente*. Así se declara.

Teniendo en cuenta las razones anteriormente expuestas, y visto que efectivamente fue comprobado por la demandante el incumplimiento contractual de los demandados, esta Sala declara *con lugar* el recurso de apelación ejercido por la representación judicial de la demandante, ejercido en fecha 30 de abril de 2018, contra la sentencia definitiva dictada en primera instancia en fecha 9 de marzo de 2018, por el Juzgado Primero de

Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, con sede en la ciudad de Maturín, en consecuencia, se **revo**ca el referido fallo recurrido. **Así se decide.**

En virtud del anterior pronunciamiento se declara **con lugar** la pretensión de cumplimiento de contrato de opción de compraventa ejercida por la ciudadana Isamanda Hernández Reyes, en consecuencia se ordena a los demandados ciudadanos Aquiles José Rojas Salazar y Teresita De Jesús Gutiérrez Arias, a liberar el inmueble correspondiente a “...una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, distinguida con el N° 26, ubicada en la Urbanización (sic) “La Laguna”, situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Autónomo (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, de todo gravamen que pese sobre el mismo, a los fines de que se pueda proceder a la protocolización del contrato definitivo de compraventa a favor de la actora. **Así se decide.**

Ahora bien, se aprecia que la parte actora no consignó medio probatorio en el cual se dejara constancia de los montos pagados hasta la fecha de presentación de la demanda, por concepto de precio del inmueble, sin embargo es de hacer notar que los demandados-reconvinentes en su escrito de contestación y reconvención dejaron expresamente señalado en su petitorio segundo que “...la demandante reconvénida, acepte como efecto de la resolución contractual derivada de su incumplimiento, la cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 56.000,00)** que mi representada pone a disposición en este acto, a la ciudadana **ISAMANDA HERNANDEZ (sic) REYES**, a través de cheque de gerencia del Banco Mercantil N° 21029113, de fecha 31 de marzo del 2017, por un monto de **CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES (Bs. 56.000,00)** a nombre del Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Monagas, no endosable, ello a los

finde de reintegrarle la precitada cantidad de dinero que fue abonada por la demandante reconvenida...”, lo cual corresponde con un hecho admitido.

En este sentido, dicho reintegro está consagrado en la cláusula quinta que estipula que cuando el contrato se extinga por causa imputables al comprador “...este perderá el 20% del monto dado en este contrato; es decir la cantidad de **CATORCE MIL BOLÍVARES FUERTES (Bs.F. 14.000,00)**, que se consideraran como gastos de tramitación de la venta e indemnización de daños y perjuicios, y el dinero restante, es decir, la cantidad de **CINCUENTA Y SEIS MIL BOLÍVARES FUERTES (Bs.F. 56.000,00)**, le serán reintegrado en un lapso de treinta días (30) como máximo...”, siendo que concatenado con la cláusula segunda, en la que la compradora se comprometía a entregar la cantidad de “...**SETENTA MIL BOLÍVARES FUERTES (Bs. F. 70.000,00)**...”, para el momento de la firma del contrato de opción de compraventa, esta Sala puede evidenciar que efectivamente fueron entregados por la actora la suma de setenta mil bolívares fuertes (Bs.F. 70.000,00), con lo cual le resta por pagar a la demandada del precio total del inmueble, correspondiente a cuatrocientos cincuenta mil bolívares fuertes (Bs.F. 450.000,00) de conformidad con la referida cláusula segunda, la cantidad de **TRESCIENTOS OCHENTA MIL BOLÍVARES FUERTES (Bs.F. 380.000,00)**, de modo que en la dispositiva del presente fallo se ordenará otorgar la venta del inmueble descrito en el contrato de opción de compraventa, previo el pago del resto de la cantidad adeudada. **Así se decide.**

Asimismo, se ordena la indexación judicial de la cantidad restante, correspondiente a la suma de trescientos ochenta mil bolívares fuertes (Bs.F. 380.000,00), desde la fecha de admisión de la demanda, hasta la fecha en que quede definitivamente firme este fallo, mediante auto expreso que lo declare, dictado por el tribunal de primera instancia cuando reciba el expediente, tomando en cuenta los decretos leyes de reconversión monetarias y los Índices Nacionales de Precios al Consumidor (I.N.P.C.), publicados por el Banco Central de Venezuela, y a tal efecto el juez en fase de ejecución, podrá: 1.-Oficiar al Banco Central de Venezuela, con el objeto de que -por vía de colaboración-

determine dicha *corrección monetaria*, u 2.- Ordenar que dicho cálculo se haga mediante una experticia complementaria del fallo, de conformidad con lo estatuido en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, con el nombramiento de un (1) solo perito. Así se decide. (Cfr. Fallos de esta Sala N° 517, de fecha 8 de noviembre de 2018, expediente N° 2017-619; N° 538, de fecha 7 de agosto de 2017, expediente N° 2017-190 y N° 865, de fecha 7 de diciembre de 2016, expediente N° 2015-438).

Finalmente, en acatamiento de lo ordenado en la sentencia de la Sala Constitucional N° 839 de fecha 26 de junio de 2023, respecto a lo solicitado por la actora en el dispositivo segundo del petitorio de su escrito libelar, referido a que, en caso de negativa de los demandados de dar cumplimiento al fallo, se le autorice a la demandante “...a cancelar las hipotecas existentes, y que ante su RENUENCIA, dicha sentencia definitiva sea inscrita en el Registro (sic) Subalterno (sic) para que haga las veces de título de propiedad...”, debe esta Sala precisar que en el caso de marras la naturaleza del contrato nunca fue objeto de controversia entre las partes, el cual corresponde a un contrato de opción de compraventa, en lo cual están contestes ambas partes, tal cual se deduce de sus escritos libelar y de contestación/reconvención.

En este sentido, se debe traer a colación la sentencia de la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal N° 878 de fecha 20 de julio de 2015, caso: *Panadería La Cesta de los Panes, C.A.*, Exp. N° 2014-662, relativo a la naturaleza de los contratos de opción de compraventa, la cual señala lo siguiente:

“...Vistas las anteriores distinciones, es por lo que se debe diferenciar entre la solución de los casos que versan sobre la negativa de escriturar o documentar un negocio jurídico ya perfeccionado, en donde la sentencia que suple el título es declarativa (promesa unilateral o pacto de opción), con los que se refieren a la obligación de concluir un contrato futuro, que alude a una obligación de hacer que consiste en expresar el consentimiento para la formación del contrato definitivo (contratos preliminares). Se debe tener claro que dentro de una prestación de hacer, puede quedar englobada la celebración de un contrato futuro distinto al contrato del cual dimana dicha obligación de hacer. Estos contratos se pueden realizar aunque no estén expresamente regulados por el Código Civil, ya que las partes son libres de determinar y darle contenido a sus intereses como mejor les convenga, por el principio

de autonomía de la voluntad, siendo un contrato innominado que está reconocido en el artículo 1.140 del Código Civil. Así, este contrato tiene por objeto un contrato futuro de contenido variable e indeterminado *a priori*, por cuanto su contenido se especifica caso por caso, por lo que se adapta o puede preceder a cualquier contrato (el “definitivo”, que tendrá un efecto extintivo de la obligación de contraer y constitutivo de sus efectos normales).

El artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, establece una sentencia de condena (aplicable a los contratos preliminares), ya que atribuye al juez el poder de condenar a la prestación del consentimiento a la parte que haya omitido la declaración prometida, con la consecuencia de que en caso que la parte perdidoso no cumpla voluntariamente la decisión, la declaración se tiene como emitida, siendo una ejecución forzosa en especie y el juez en su fallo sustituye la voluntad no expresada. Sobre todo, porque se contempla un lapso no menor de tres días ni mayor de diez para que el deudor efectúe el cumplimiento voluntario (artículo 524 del Código de Procedimiento Civil). En cambio la sentencia constitutiva produce directamente los efectos del contrato no concluido sin sustituir la voluntad del renuente, sino que la obvia, al producir las consecuencias y efectos directamente (como el caso italiano con su artículo 2.932 del Código Civil).

(...Omissis...)

La diferencia de la promesa bilateral de compraventa, con el contrato de opción propiamente dicho (promesa unilateral), está en que el segundo se debe reputar perfeccionado en el momento en que ocurre el ejercicio de la opción y tan solo en ese momento ocurre el efecto traslativo de la propiedad, como consecuencia de la manifestación de la voluntad del optante, por lo que el beneficiario de una promesa u opción no necesita pedir la ejecución forzosa en especie a través de una demanda que procure el cumplimiento de una obligación de contratar que perfeccione la compraventa, sino que ya la venta está perfeccionada y sólo debe pedir el cumplimiento de las obligaciones del contrato, como lo es la tradición de la cosa. En cambio en el contrato de promesa bilateral de compraventa cuando haya negativa de alguna de las partes de suscribir el documento definitivo, será necesaria una sentencia de condena que constituirá el negocio jurídico perfeccionado.

Por otra parte, no se podrá intentar la acción de cumplimiento cuando el objeto del contrato preliminar sea un bien determinado, que haya perecido después de la celebración del contrato preliminar de compraventa. También quedan excluidos los casos en que no estén suficientemente determinados los elementos esenciales del contrato futuro, en el preliminar, por lo que de darse un incumplimiento, procedería únicamente el resarcimiento de daños y perjuicios.

En conclusión, **ante el incumplimiento de la obligación de contratar derivada de un contrato preliminar procede la acción de cumplimiento de contrato y si la parte que ha sido condenada a ello, no otorga la escritura, la sentencia suple su manifestación de voluntad por mandato de la norma.** Ello, siempre y cuando la ejecución en especie no esté excluida por el contrato.

El recurso a la ejecución específica puede ser impedido por las partes convencionalmente, en virtud del poder de autoregulación de sus

intereses negociales según el principio de la autonomía de la voluntad, por lo que la inclusión de una cláusula penal en el contrato preliminar, no significa por sí sola, que queda excluida esta opción, ya que la inclusión de una regulación convencional de los daños, no basta para impedir el ejercicio de esta acción judicial, siendo necesaria una manifestación unívoca de voluntad en este sentido. Así que cuando esté excluido el recurso a la ejecución forzosa en las cláusulas contractuales del contrato preliminar bilateral de compraventa, ante el incumplimiento de una de las partes sólo queda a la otra la demanda de resarcimiento por daños y perjuicios, que se suele regular convencionalmente con la cláusula penal. De esta manera cabría pensar que hay dos clases de contratos preliminares bilaterales, aquellos que admiten la ejecución forzosa y los que no.

En la promesa bilateral de compraventa, la posibilidad de intentar la acción resolutoria del contrato en caso de incumplimiento de la obligación de una de las partes es viable.

Por otra parte, para que la sentencia surta sus efectos, debe existir la constancia del cumplimiento de la obligación de la parte demandante. En el caso de que la prestación no sea todavía exigible para el momento de la demanda, dado que el cumplimiento o la oferta de la prestación no es un presupuesto procesal de admisión de esta demanda, la misma puede realizarse durante el transcurso del juicio, así como en el caso del cumplimiento. Cuando el actor sea el promitente comprador y el contrato preliminar contemple la obligación de pagar el precio en el momento de la celebración del contrato definitivo, el pago del precio debe ocurrir antes de que se produzca la sentencia, y conste en el expediente el cumplimiento de la prestación contractual por parte del comprador-oferido...”. (Destacados de la Sala).

Del fallo antes transcrito se tiene que en los casos de las obligaciones de concluir un contrato futuro (contratos preliminares) o promesa bilateral de compraventa, resulta aplicable el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, el cual permite una sentencia de condena, ya que se le atribuye al juez el poder de condenar a la prestación del consentimiento a la parte que haya omitido la declaración prometida, con la consecuencia de que en caso que la parte perdidosa no cumpla voluntariamente la decisión, **la declaración se tiene como emitida**, siendo una ejecución forzosa en especie y el juez en su fallo sustituye la voluntad no expresada.

Por lo que para que la sentencia surta sus efectos, debe existir la constancia del cumplimiento de la obligación de la parte demandante, siendo que en el caso de que la prestación no sea todavía exigible para el momento de la demanda, dado que el cumplimiento o la oferta de la prestación no es un presupuesto procesal de admisión de esta demanda, la

misma puede realizarse durante el transcurso del juicio, así como en el caso del cumplimiento, de esta forma de conformidad con lo previsto en el **artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, la presente sentencia se considerará título suficiente de propiedad**, si definitivamente firme la misma, y **previo que conste en actas del expediente por parte de la demandante, el pago de la cantidad condenada que arroje la experticia complementaria del fallo a la demandada**, no otorgaren el correspondiente título de propiedad ante el registro.

Asimismo respecto de que la demandante pueda cancelar “...las hipotecas...”, resulta necesario traer a colación lo dispuesto en los artículos 1.298 y 1.300 del Código Civil, los cuales son del tenor siguiente:

“...Artículo 1.298.- La subrogación en los derechos del acreedor a favor de un tercero que paga, es convencional o legal...”.

“...Artículo 1.300.- La subrogación se verifica por disposición de la Ley:

1°- En provecho de quien, siendo acreedor, aun quirografario, paga a otro acreedor que tiene derecho a ser preferido por razón de privilegio o hipoteca.

2°- En provecho del adquirente de un inmueble que emplea el precio de su adquisición en pagar a los acreedores en cuyo favor está hipotecado el fundo.

3°- En provecho de quien, estando obligado con otros o por otros al pago de la deuda, tenía interés en pagarla.

4°- En provecho del heredero a beneficio de inventario que ha pagado con sus propios fondos las deudas de la herencia...”.

De los artículos antes señalados se observa la figura del pago con subrogación, en específico el artículo 1.300 *eiusdem*, prevé la subrogación legal en el supuesto del adquirente de un inmueble que emplea el precio de su adquisición en pagar a los acreedores en cuyo favor está hipotecado el fundo, por lo que no existe impedimento legal para que la demandante proceda a la cancelación de “...las hipotecas...”, subrogándose a las acreedoras de las mismas frente al deudor, en este caso, los demandados. Así se establece.

Finalmente respecto a las medidas de prohibición de enajenar y gravar que pesan sobre el inmueble objeto del presente juicio se debe

señalar que de conformidad con lo señalado en la sentencia de esta Sala N° 707 de fecha 8 de noviembre de 2012, caso: *Carlos Enrique Colmenares Sarmiento y otros, contra Zobeida María Lorenzo Ramírez*, Exp. N° 2012-320, se dejó establecido que “...*la medida cautelar de prohibición de enajenar y gravar, es un pronunciamiento transitorio y condicionado a la suerte del juicio, que puede ser revocada, bien por una sentencia definitiva adversa al demandante, por oposición de algún tercero, o incluso por decisión del juez, pero la prohibición es de enajenar y gravar el inmueble, para el propietario y el registrador, pero jamás para los terceros que deban accionar contra tal bien, ya que de esta forma sería muy fácil proteger un inmueble a través de la simulación de juicios, en los cuales se obtengan medida de prohibición de enajenar y gravar que impedirá a cualquier tercero pretender algo de ese inmueble, lo cual no tiene sentido pues la medida cautelar lo que producirá es la inadmisibilidad de cualquier juicio ulterior que intente salvaguardar derechos de terceros...*”, por lo cual no impide que se dicte pronunciamiento en la presente causa.

De esta forma en acatamiento de lo ordenado en la sentencia de la Sala Constitucional N° 839 de fecha 26 de junio de 2023, y de conformidad con lo previsto en el *artículo 531 del Código de Procedimiento Civil*, la presente sentencia se considerará título suficiente de propiedad, si definitivamente firme la misma, y previo que conste en actas del expediente por parte de la demandante, el pago de la cantidad condenada que arroje la experticia complementaria del fallo a la demandada, en los términos del presente fallo. 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 y por autoridad de la ley, declara:

PRIMERO: CON LUGAR el *recurso extraordinario de casación* anunciado y formalizado por la representación judicial de la *demandante recurrente* contra la sentencia proferida por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y de Protección de Niños, Niñas y

Adolescentes de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, con sede en la ciudad de Maturín, de fecha *4 de octubre de 2018*, en consecuencia, **CASA TOTAL** y **SIN REENVÍO** y se **DECRETA LA NULIDAD ABSOLUTA** del fallo recurrido.

SEGUNDO: CON LUGAR el recurso de apelación ejercido por la representación judicial de la *demandante*, contra la sentencia dictada por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, con sede en la ciudad de Maturín, en fecha *9 de marzo de 2018*, en consecuencia, se **REVOCA** el mencionado fallo de primera instancia.

TERCERO: CON LUGAR la demanda por cumplimiento de contrato de opción de compraventa, ejercida por la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**, contra los ciudadanos **AQUILES JOSÉ ROJAS SALAZAR** y **TERESITA DE JESÚS GUTIÉRREZ ARIAS**, todos anteriormente identificados.

CUARTO: SIN LUGAR la reconvencción por resolución de contrato de opción de compraventa, ejercida por los ciudadanos **AQUILES JOSÉ ROJAS SALAZAR** y **TERESITA DE JESÚS GUTIÉRREZ ARIAS**, contra la ciudadana **ISAMANDA HERNÁNDEZ REYES**.

QUINTO: Se **ORDENA** a los *demandados* a liberar de todo gravamen el inmueble constituido por “...una parcela de terreno y la casa sobre ella construida, distinguida con el N° 26, ubicada en la Urbanización (sic) “La Laguna”, situada en la zona urbana aledaña a la ciudad de Maturín, Vía (sic) Viboral, Jurisdicción (sic) del Municipio (sic) Autónomo (sic) Maturín del Estado (sic) Monagas...”, a los fines de que se pueda proceder a la protocolización del contrato definitivo de compraventa a favor de la actora, y a la *demandante* pagar a favor de los demandados la suma de trescientos ochenta mil bolívares fuertes (Bs.F. 380.000,00).

SEXTO: Se **ORDENA** la indexación judicial de la cantidad restante, correspondiente a la suma de de trescientos ochenta mil bolívares fuertes (Bs.F. 380.000,00), desde la fecha de admisión de la demanda, hasta la fecha en que quede definitivamente firme este fallo, de la forma establecida en la motiva de la presente decisión.

SÉPTIMO: De conformidad con lo previsto en el *artículo 531 del Código de Procedimiento Civil*, la presente sentencia se considerará título suficiente de propiedad, si definitivamente firme la misma, y previo que conste en actas del expediente por parte de la demandante, el pago de la cantidad condenada que arroje la experticia complementaria del fallo a la demandada, no otorgaren el correspondiente título de propiedad ante el registro.

NO SE HACE CONDENATORIA EN COSTAS, del recurso de casación, dada la naturaleza del presente fallo.

Se **CONDENA EN COSTAS** del proceso a los *demandados*, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 274 del Código de Procedimiento Civil*, al resultar totalmente perdidosos.

Queda de esta manera **CASADA Y SIN REENVÍO** la sentencia impugnada.

Publíquese y regístrese. Remítase el expediente al Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Monagas, con sede en la ciudad de Maturín. Particípese la presente decisión al juzgado superior de origen antes mencionado, de conformidad con el *artículo 326 del Código de Procedimiento Civil*.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Tribunal Supremo de Justicia, en Sala de Casación Civil en Caracas, a los dieciocho (18) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro. Años: 214° de la Independencia y 165° de la Federación.

Presidente de la Sala y Ponente,

HENRY JOSÉ TIMAURE TAPIA

Vicepresidente,

JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ PARRA

Magistrada,