



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

EL JUZGADO SEXTO DE MUNICIPIO EJECUTOR DE MEDIDAS E
ITINERANTE DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, MERCANTIL,
TRÁNSITO Y BANCARIO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA
METROPOLITANA DE CARACAS

-I-
IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

PARTE ACTORA: Sociedad mercantil INVERSIONES KERKIRA C.A., inscrita por ante el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y estado Miranda, en fecha 9 de mayo de 2000, bajo el No. 38, Tomo 104-A-Sgdo., representada legalmente por la ciudadana ANA CECILIA SARRÍA CHAPPELLIN, venezolana, mayor de edad y, titular de las Cédula de Identidad No. V-6.819.957.

APODERADOS JUDICIALES DE LA PARTE ACTORA: Abogados PEDRO PRADA, VÍCTOR PRADA, SORELENA PRADA, FRANCISCO BETANCOURT, ARMANDO RODRÍGUEZ, AGUSTIN BRACHO y otros, inscritos en el Inpreabogado bajo los Nos. 32.731, 46.868, 97.170, 22.925, 37.254 y 54.286 respectivamente, según se evidencia de poder otorgado por ante la Notaria Pública Trigésima Quinta del Municipio Libertador del Distrito Capital, en fecha 27 de enero de 2006, anotado bajo el No. 47, Tomo 9, cursante a los folios 14 y 15 del expediente.

PARTE DEMANDADA: Ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, venezolano, mayor de edad y, titular de la Cédula de Identidad No. V-1.878.936.
APODERADOS JUDICIALES DE LA PARTE DEMANDADA: Abogado, IGNACIO LOYOLA ARAUJO GUTIERREZ, inscrito en el Inpreabogado bajo el No. 117.551, según consta en poder, otorgado por ante la Notaria Pública Segunda del Municipio Autónomo Valera del estado Trujillo, de fecha 12 de septiembre de 2006, anotado bajo el No. 52, Tomo 103, inserto a los folios 58 al 60 del expediente.

MOTIVO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO
SENTENCIA: DEFINITIVA.

-II-
DE LA COMPETENCIA

Con motivo de la Resolución No. 2011-0062, dictada en fecha 30-11-2011, por la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia, a través de la cual resolvió en su artículo 1º atribuir a este Juzgado competencia como Itinerante de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario, sólo para resolver aquellas causas que se encuentran en estado de sentencia definitiva, fuera del lapso legal comprendido hasta el año 2009, la cual fue prorrogada por un (1) año, mediante Resolución No. 2012-033, de fecha 28 de noviembre de 2012 y, mediante Resolución No. 2013-0030, de fecha 4 de diciembre de 2013, la citada Sala Plena de nuestro máximo Tribunal, decidió dar continuación a la citada competencia hasta sentenciar el total de expedientes que conforman el inventario redistribuido y, dado que la presente causa entró en la etapa de sentencia antes de 2009, este órgano jurisdiccional se declara COMPETENTE para conocer de la demanda que por resolución de contrato intentó la Sociedad mercantil INVERSIONES KERKIRA C.A., en contra del ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, todos anteriormente identificados. Así se decide.

-III-
LA CONTROVERSÍA

Se inició el presente proceso, mediante libelo de demanda presentado en fecha 10 de marzo de 2006, por ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, asignado como fue su conocimiento al Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, mediante auto dictado, el 4 de mayo de 2006, previa

consignación por parte de la actora de la documentación que la fundamentaba, procedió a su admisión y, ordenó el emplazamiento de la parte demandada, para que en la oportunidad correspondiente, diera contestación a la demanda incoada en su contra.

Librada la correspondiente compulsas en la oportunidad correspondiente, compareció el ciudadano alguacil del Tribunal de la causa y, consignó la compulsas, dejando constancia de no haber podido cumplir con su misión.

Por diligencia de fecha 14 de junio de 2006, el apoderado de la parte actora, solicitó la citación de la demandada mediante cartel, el cual fue librado por el Juzgado de la causa, mediante auto de fecha 13 de julio del mismo año.

Mediante diligencia de fecha 18 de julio de 2006, el apoderado actor, retiró el cartel librado y, en fecha 3 de agosto del mismo año, consignó el mismo.

En fecha 18 de enero de 2007, compareció el abogado IGNACIO LOYOLA ARAUJO, en su carácter de apoderado judicial de la parte demandada y se dio por citado de la demanda incoada en contra de su representado, consignando poder que acredita su representación en la causa.

En fecha 6 de marzo de 2007, la representación judicial de la parte demandada, consignó escrito de contestación de demanda.

En fecha 27 de marzo de 2007, la representación judicial de la parte demandada, consignó escrito de promoción de pruebas, haciendo lo propio su contraparte, el día 30 del mismo mes y año.

En fecha 3 de abril de 2007, el Tribunal de cognición agregó a los autos las pruebas presentadas por las partes, sobre las cuales se pronunció, mediante auto de admisión del día 17 del mismo mes y año.

En fecha 27 de abril de 2007, la representación judicial de la parte demandada, apeló del auto de fecha 17 de abril de 2007, por no estar conforme con la admisión de los documentos presentados por la actora, en los particulares marcados con las letras A y B. La misma fue oída en sólo efecto, en fecha 7 de mayo de 2007 y, declarada sin lugar en fecha 28 de octubre de 2007, por el Juzgado Superior Cuarto de esta Circunscripción Judicial.

En fecha 9 de julio de 2007, la parte actora consignó escrito de informes, lo propio hizo la representación judicial de la parte demandada, en fecha 10 de julio del mismo año.

En fecha 19 de julio de 2007, la representación judicial de la parte demandada, presentó escrito de observación a los informes consignado por su contra parte.

En fecha 21 de febrero de 2014, la representación judicial de la parte demandada, solicitó se dictara sentencia en la causa.

En fecha 26 de marzo de 2014, el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en acatamiento a la Resolución No. 2011-0062, emanada por la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia, en fecha 30 de noviembre del 2011, remitió el expediente mediante Oficio No. 214-280 a la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos del Circuito Judicial de los Juzgados de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

En fecha 21 de abril de 2014, una vez distribuida la causa, este Juzgado Sexto de Municipio Ejecutor de Medidas e Itinerante de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dejó constancia que fue recibido el expediente, dándosele entrada bajo el No. 000921.

Una vez recibido el expediente en fecha 21 de abril de 2014, la juez que con tal carácter suscribe la presente decisión, se abocó al conocimiento de la causa, ordenando la notificación a las partes, lo cual se cumplió, tal y como consta a los autos.

En fecha 23 de octubre de 2014, compareció el abogado JESÚS ONOFRE ARAUJO GUTIÉRREZ, apoderado judicial de la parte demandada, se dio por notificado del citado abocamiento y solicitó la notificación de la parte actora, a fin de que se dicte la respectiva decisión.

En fecha 20 de noviembre de 2014, compareció el abogado AGUSTIN BRACHO, en su condición de apoderado judicial de la parte actora, y se dio por notificado del auto de abocamiento dictado, en fecha 27 de mayo del presente año, a los fines legales consiguientes.

Ahora bien, siendo la oportunidad de este Juzgado Itinerante de Primera Instancia, para dictar sentencia, lo hace previamente a las siguientes consideraciones:

-IV-

DE LOS TÉRMINOS DE LA CONTROVERSIA
ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDANTE EN SU LIBELO

La parte actora fundamentó su pretensión, en lo siguiente:

Que su representada, INVERSIONES KERKIRA C.A., suscribió un contrato de opción de compraventa, en fecha 22 de julio de 2004 con el demandado, ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, supra identificados, sobre un apartamento de su propiedad, el cual está distinguido con el No. 14, ubicado en la planta No. 1, del Edificio “Residencias Chacao”, situado en la Calle Sucre del Municipio Chacao del estado Miranda.

Que con el fin de dar cumplimiento al segundo y último aparte de la cláusula primera del documento de opción de compra venta, el cual señala: “LA OFERENTE ESTÁ REALIZANDO LOS TRÁMITES PARA LA REDACCIÓN E INSCRIPCIÓN, POR ANTE LA OFICINA DE REGISTRO COMPETENTE, DEL DOCUMENTO DE CONDOMINIO DE EL INMUEBLE (EN LO SIGUIENTE DENOMINADO ‘EL DOCUMENTO DE CONDOMINIO’). TODO ELLO A LOS EFECTOS DE LA VENTA DE LOS APARTAMENTOS Y, DE LOS LOCALES UBICADOS EN EL INMUEBLE, BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, se había otorgado en fecha 10 de agosto de 2002, el documento de condominio, por ante la Oficina Subalterna de Registro Inmobiliario del Municipio Chacao del estado Miranda, el cual había quedado anotado bajo el No. 26, Tomo 11, Protocolo Primero, siendo ésta la principal obligación impuesta al propietario oferente, con el fin de materializar y consumir el feliz término de la operación definitiva de venta del inmueble.

Que una vez efectuado dicho trámite, era decir, el de la tramitación del documento de condominio, su representada había procedido a notificar al demandando mediante comunicación privada del 11 de agosto de 2005.

Que una vez notificado el demandado (oferido), del registro del referido documento de condominio del edificio in comento, éste tenía sesenta (60) días calendarios siguientes, para ejercer el derecho a compra sobre el referido apartamento.

Que el precio total de la opción de compraventa, era la cantidad de CIENTO DIEZ MILLONES DE BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 110.000.000,00), de los cuales al momento de suscribir el contrato in causa, el demandado había entregado en calidad de arras a la parte actora, la cantidad de OCHENTA MILLONES DE BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 80.000.000,00), cantidad que sería imputada al precio total de la venta, quedando un saldo pendiente por la cantidad de TREINTA MILLONES DE BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 30.000.000,00), los cuales serían entregados al momento de la protocolización del documento de compraventa.

Que en caso de no celebrarse el contrato, por causas imputables al demandado (oferido), dentro del término establecido para tal fin, éste debía de pagarle a la actora

(oferente), la cantidad de VEINTE MILLONES DE BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 20.000.000,00), por concepto de daños y perjuicios, los cuales podían ser descontados por la actora de la suma entregada por el demandado como arras y, en caso contrario, es decir, que fueran causas imputables a la actora, ésta le debía pagar igual cantidad al demandado por daños y perjuicios, además de regresarle la suma dada como adelanto del precio total del inmueble es cuestión.

Que su mandante le había notificado al demandado, en fecha 20 de septiembre de 2005, del registro del documento de condominio del inmueble, tal y como había sido acordado previamente y, que sin embargo, éste no había manifestado la intención de ejercer su derecho a comprar el referido inmueble, venciéndose dicho plazo el día 19 de noviembre de 2005, que de esta forma había incumplido con lo pactado en el contrato in comento.

Asimismo, arguyó que había entregado el referido apartamento, al demandado mediante la figura de comodato, con la obligación de que restituyera el inmueble, en caso de que no se constituyera la venta en el término establecido para tal fin.

Que si el demandado no hiciera la entrega del referido inmueble una vez vencido el término para ello, éste debía de pagar a la actora por concepto daños y perjuicios, la cantidad de CIEN MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (BS. 100.000,00), por día de retardo en la entrega del inmueble, asimismo arguyó, que en razón de ello, el demandado le adeudaba a su representada, la cantidad de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 10.900.000,00).

Fundamentó su demanda en los artículos 1.579, 1.594, 1.599, 1.159, 1.160, 1.161, 1.607 y 1.731 del Código Civil y, en los artículos 36, 47, 286, 585, 588 y 599 de la Ley adjetiva.

Asimismo, solicitó al Tribunal que se condenara al demandado a lo siguiente:

- a) A resolver el referido contrato de opción de compraventa. Así como la entrega del mismo.
- b) De forma subsidiaria, al pago de la suma de VEINTE MILLONES DE BOLÍVARES SIN CENTIMOS (Bs. 20.000.000,00), por daños y perjuicios de conformidad con la cláusula penal del contrato objeto de la litis.
- c) De forma subsidiaria, al pago de la suma de DIEZ MILLONES DE BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 10.900.000,00), por concepto de ocupación del inmueble, así como también, la suma de CIEN MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 100.000,00) diarios, contados a partir del día 9 de marzo de 2006, hasta la total y definitiva terminación del proceso, mediante experticia complementaria del fallo.
- d) Al pago de la indexación de las cantidades reclamadas.
- e) Al pago de las costas y costos del proceso, incluyendo los honorarios

profesionales a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil y lo establecido en la Ley de Abogados.

Estimó la demanda en TREINTA MILLONES NOVECIENTOS MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 30.900.000,00).

ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDADA EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La representación judicial del demandado, ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, consignó escrito de contestación a la demanda, arguyendo lo siguiente:

Como primer punto, opuso la falta de cualidad de la parte actora para sostener en juicio la acción propuesta, por ya no resultar ésta propietaria del inmueble objeto de este juicio. En tal sentido, solicitó se declare inadmisibile la demanda, de conformidad con lo establecido en el artículo 361 del Código de Procedimiento Civil.

Que mal podría la parte actora, intentar la presente acción cuando ya no era sujeto del presente contrato, desde el día 28 de diciembre de 2004, cuando había cedido a la empresa extranjera GLYNN CORPORACIÓN A.V.V., todos y cada uno de sus obligaciones y derechos que había contraído con su mandante.

Asimismo, rechazó, negó y desconoció en su contenido y, en todas sus partes, las notificaciones de las cuales hizo referencia la parte actora, anexos marcados con las letras C, D, E, y F, notificaciones que dijo nunca haber recibido.

Sobre el comodato, negó, rechazó y contradijo la exigencia que hizo la actora a su mandante, referido a que fuera condenada por el supuesto incumplimiento.

Negó, rechazó y contradijo, la pretensión de la actora de resolver el contrato de opción de compra, con la consecuente devolución del apartamento, más el pago de los daños y perjuicios, por el supuesto incumplimiento por parte de su mandante.

Finalmente, rechazó la cuantía de la demanda por considerarla insuficiente y, estimó la misma por la cantidad de CIENTO TREINTA MILLONES DE BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (BS. 130.000.000,00).

-V-

MOTIVACIONES PARA DECIDIR
PUNTOS PREVIOS

Antes de entrar en el análisis sustancial y, de fondo de la presente causa, es preciso por demás, realizar una necesaria aclaratoria respecto al petitum de la demanda que dio inicio al presente proceso, debiendo resaltar quien suscribe el presente fallo, que en virtud del proceso de reconversión monetaria que entró en vigencia en Venezuela, el primero de enero de 2008, las cantidades que se demandan, se contraen actualmente a bolívares actuales, a los cuales se hará mención de aquí en adelante. Así se decide.

DE LA FALTA DE CUALIDAD DE LA PARTE ACTORA

Observa quien sentencia que en el escrito de contestación de la demandada, la representación judicial de la parte demandada, opuso la falta de cualidad de la parte actora para sostener el presente juicio, en los siguientes términos:

Que para la fecha de celebración del contrato de opción de compraventa, era decir, 22/07/2004 suscrito con la actora, ésta era la única propietaria del inmueble Residencias Chacao, donde se encuentra el inmueble, objeto de la litis y, siendo que la actora había cedido en dación de pago dicha propiedad, el 28 de diciembre de 2004, a la empresa GLYNN CORPORACIÓN A.V.V., por lo cual cedió todos sus derechos sobre el mismo, por lo que mal podría ésta demandar a su representada, sin tener cualidad para ello.

Por otra parte, la representación judicial de la actora, alegó lo siguiente:

Que en el contrato objeto de este juicio, las partes habían convenido mediante la cláusula séptima, que su mandante podía ceder a cualquier persona natural o jurídica, sin autorización previa, los derechos y obligaciones de las cuales era titular con la suscripción del referido contrato de opción de compraventa.

Asimismo, alegó que la nueva propietaria del citado inmueble, estaba en conocimiento del contrato que su mandante tenía con la parte demandada, en razón a ello, le había cedido el derecho a la propietaria original, para que tramitara todas las gestiones relacionadas con la futura venta del referido apartamento, así como el ejercicio de cualquier acción judicial y, extrajudicial con el fin de llevar a feliz término la misma.

Ahora bien, en relación con la falta de cualidad, cabe citar el criterio de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en decisión de fecha 17 de diciembre del 2001, en donde se dejó asentando lo siguiente:

“...la legitimatio ad causam es uno de los elementos que integran los presupuestos de la pretensión, entendidos éstos como los requisitos para que el sentenciador puede resolver si el demandante tiene el derecho a lo pretendido, y el demandado la

obligación que se la trata de imputar, asunto que, no se refiere a la validez del juicio ni a la acción sino a los presupuestos de la pretensión, lo que exige del sentenciador pronunciamiento con conocimiento de la causa...”

El autor LUIS LORETO, en relación a la cualidad señala lo siguiente:

“...El problema de la cualidad entendida de esta manera, se resuelve en la demostración de la identidad entre la persona que se presente ejerciendo concretamente un derecho o poder jurídico o la persona contra quien se ejercita, y el sujeto que es su verdadero titular u obligado concreto, se trata en suma, de una cuestión de identidad lógica entre la persona a quien la Ley concede el derecho o poder jurídico, o la persona contra quien se concede, y la persona que lo hace valer y se presenta ejerciéndolo como titular efectivo, o contra quien se ejercita de tal manera. La cualidad expresa la referencia de un poder o de un deber jurídico concreto a un sujeto determinado...omissis... este fenómeno de legitimación se presenta particularmente interesante y complejo en el campo del proceso civil y asume el nombre específico de cualidad de obrar y de contradecir. La cualidad, en este sentido procesal, expresa una relación de identidad lógica entre la persona del actor, concretamente considerada y la persona abstracta a quien la ley concede la acción; y de identidad lógica entre la persona del demandado, concretamente considerada, y la persona abstracta contra quien la ley concede la acción.”

De lo antes transcrito, se tiene que la cualidad para actuar en juicio, es una cuestión de identidad lógica entre la persona a quien la ley concede el derecho o poder jurídico o la persona contra quien se concede y, la persona que lo hace valer y se presenta ejercitándola como titular efectivo o contra quien se ejercita en tal manera. La cualidad expresa referencia de un poder o de un deber jurídico concreto a un sujeto determinado.

Dicho lo anterior, para que una persona pueda obrar en juicio, ésta debe ser titular del derecho del cual reclama protección, ya que la cualidad presupone un interés jurídico amparado por la Ley.

En este sentido, el artículo 361 del Código de Procedimiento Civil, establece entre otras cosas:

“...junto con las defensas invocadas por el demandado en la contestación, podrá éste hacer valer la falta de cualidad o la falta de interés en el actor o en el demandado para intentar o sostener el juicio...”

En este sentido y para determinar, si en realidad la parte actora tiene o no cualidad, pasa este Juzgado a verificar los documentos traídos a los autos por la parte actora.

Consta en la cláusula séptima del contrato de opción a compra venta suscrito entre las partes intervinientes en este proceso y, el cual se pide su resolución, lo siguiente:

“...Séptima: Cesión del Presente Contrato. ‘La Oferente’ podrá ceder a cualquier persona natural o jurídica, sin autorización previa, los derechos y obligaciones de los cuales es titular con la suscripción del presente documento...”

Igualmente consta en la cláusula cuarta del documento de cesión entre otras menciones, lo siguiente:

“...CUARTA: LA PRESENTE CESIÓN SE CELEBRA EN VIRTUD DE QUE GLYNN PASÓ A SER PROPIETARIA EXCLUSIVA DEL EDIFICIO DONDE SE ENCUENTRA EL APARTAMENTO OBJETO DE LA IDENTIFICADA OPCIÓN, CON MOTIVO DE LA DACIÓN EN PAGO QUE SE CELEBRÓ EN ESTA MISMA FECHA, POR LO TANTO LO QUE SE CEDE ES EL DERECHO EN RELACIÓN A LA VENTA FUTURA Y EL CUMPLIMIENTO DEL TRÁMITE LA ENAJENACIÓN FINAL DEL APARTAMENTO OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA IDENTIFICADA Y GLYNN EN SU CONDICIÓN DE PROPIETARIA DEL INMUEBLE AUTORIZA A KERKIRA PARA EFECTUAR TODOS LOS TRÁMITES, GESTIÓN Y EJERCICIO DE CUALQUIER ACCIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALES A LOS FINES DE LLEVAR A FELIZ TÉRMINO LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE A FAVOR DEL OPCIONANTE U OFERIDO...”

Visto lo anterior, observa quien sentencia que si bien es cierto que la parte actora, cedió los derechos a la empresa GLYNN, no es menos cierto, que en el documento de cesión, en la cláusula supra, quedó estipulado que los trámites para llevar a feliz término el contrato de opción de compra venta de que trata esta decisión, incluyó el ejercicio de cualquier acción judicial y extrajudicial, por lo que le seguen correspondiendo a la empresa que hoy demanda, es decir, a INVERSIONES KERKIRA, C.A., la facultad de acudir a la vía jurisdiccional a ejercer cualquier derecho sobre el contrato que suscribiera con la parte demandada. Siendo ello así, es imperante para quien sentencia declarar sin lugar la defensa de falta de cualidad para obrar en el presente juicio de la parte actora, por lo que quedó demostrado en el cuerpo de este fallo, que la actora, sí tiene dicha cualidad. Así se decide.

DE LA IMPUGNACIÓN DE LA CUANTÍA.

Se observa de de las actas del proceso, que la parte demandada en su escrito de

contestación, rechazó la cuantía de la demanda realizada por la parte actora, de la siguiente manera:

“...De conformidad al primer aparte del artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, RECHAZO LA CUANTIA DE LA DEMANDA POR INSUFICIENTE, pues estimo la misma por la cantidad de CIENTO TREINTA MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 130.000.000,00)...”

El artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, textualmente dispone, lo siguiente:

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

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

Sobre estos particulares, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 2 de febrero de 2000, expediente No. 99-417, con ponencia del Magistrado Dr. Carlos Oberto Vélez; Caso: CLAUDIA BEATRYZ RAMÍREZ contra MARÍA DE LOS ANGELES HERNÁNDEZ DE WOHLER y otro, estableció lo siguiente:

“...Esta Sala en fallo de fecha 5 de agosto de 1997 (caso Zadar Elías Bali Azapchi contra Italo Gonzáles Russo), procedió a revisar su doctrina sobre el particular, dejando sentado que en los casos en que el demandado impugnase la cuantía, este sólo podía proceder a hacerlo alegando al efecto lo exagerado o insuficiente de la estimación, por expresarlo así el propio texto del artículo 38 del Código de Procedimiento Civil. En función de ello, se dejó sentado que en los casos de impugnación de cuantía el demandado tenía la carga alegatoria de sostener lo exagerado o insuficiente de la estimación de la demanda, y por consiguiente la subsecuente carga de demostrar tal afirmación. Así, en el referido fallo se indicó: “Aclarado lo anterior conviene revisar si efectivamente la doctrina anotada supra es aplicable bajo la vigencia del actual Código de Procedimiento Civil, y para ello procederá la Sala a efectuar un análisis de cada uno de los supuestos de la doctrina en comento; así:

c) Si el actor estima la demanda y el demandado contradice pura y simplemente. En este supuesto la Sala se rigió por el principio general que establece que la carga de la prueba incumbe a quien alega un hecho, y no al que lo niega, el actor debe probar su afirmación.

En consecuencia a esta afirmación la Sala revisa la veracidad de lo expuesto y

observa que el artículo 38 es categórico al indicar que el demandado puede rechazar la estimación cuando la considere insuficiente o exagerada. Es decir, se limita la facultad del demandado a alegar un nuevo hecho, que la cuantía es reducida o exagerada y los motivos que lo inducen a tal afirmación; pudiendo, si lo considera necesario, sostener una nueva cuantía.

No pareciera posible, en interpretación del artículo 38 del Código de Procedimiento Civil, que el demandado pueda contradecir la estimación pura y simplemente, por fuerza debe agregar el elemento exigido como lo es lo reducido o exagerado de la estimación, aplicación a lo dispuesto textualmente que “el demandado podrá rechazar la estimación cuando la considere insuficiente o exagerada”. Por tanto el demandado al contradecir la estimación debe necesariamente alegar un hecho nuevo, el cual igualmente debe probar en juicio, no siendo posible el rechazo puro y simple por no estar contemplado en el supuesto de hecho de la misma.

Así si nada prueba el demandado, en este único supuesto, queda firme la estimación hecha por el actor...”.

En atención al criterio anteriormente transcrito, cuando la parte demandada rechace la estimación de la demanda en forma pura y simple, sin alegar y probar un hecho nuevo que permita verificar que la misma resulta exigua o exagerada, la oposición se tendrá como no formulada y quedará firme la estimación de la cuantía realizada por la parte demandante en su escrito de demanda.

Ahora bien, habiendo sido impugnada la estimación de la cuantía por la parte demandada, como se dijo, quien sólo rechazó la estimación de la demanda en forma genérica, sin aportar en el curso del proceso ningún elemento probatorio en el cual soportara su argumento de impugnación, por lo que no habiendo consignado la parte impugnante prueba que desvirtuara la estimación de la cuantía establecida por la parte actora, a través de la consignación de algún medio probatorio, es forzoso para esta sentenciadora declarar IMPROCEDENTE, la solicitud de la parte demandada. Así se declara.

Circunscrita como quedó la controversia, pasa este Tribunal a examinar, sí las partes probaron en el proceso, sus respectivas afirmaciones, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil y, 1.354 del Código Civil.

PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA:

1- Contrato de opción de compra venta celebrado por ante la Notaría Pública Tercera del Municipio Chacao, en fecha 22 de julio de 2004, bajo el No. 17, Tomo 61, de los libros de autenticaciones de dicha Notaría, entre la Sociedad Mercantil INVERSIONES KERKIRA, C.A. y el ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, sobre un inmueble constituido por un apartamento, distinguido con el

No. 14, del Edificio CHACAO, ubicado frente a la Calle Sucre, jurisdicción del Municipio Chacao, Distrito Sucre del estado Miranda.

El referido medio probatorio no fue impugnado por la parte demandada en su oportunidad legal, por el contrario fue reconocido por ésta, razón por la cual este Juzgado le atribuye todo el valor probatorio de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia, con los artículos 1.357 y 1.359 del Código Civil y lo considera demostrativo en cuanto a que las partes intervinientes en este proceso, suscribieron el contrato supra. Así se decide.

2- Documento de cesión de fecha 28 de diciembre de 2004, celebrado entre la Sociedad Mercantil INVERSIONES KERKIRA, C.A., y la sociedad mercantil GLYNN CORPORATION A.V.V., mediante el cual la primera de las nombradas, le cedió a la segunda el contrato de opción de compra venta celebrada entre INVERSIONES KERKIRA, C.A., y el ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO.

En referencia al mencionado medio probatorio, este juzgado observa, que la parte a quien se le hizo valer, no lo impugnó, ni rechazó, sino que al contrario lo hizo valer, razón por la cual quien sentencia le otorga valor probatorio de conformidad con el artículo 507 del Código de Procedimiento Civil, y lo considera demostrativo en cuanto a que la parte actora cedió los derechos del contrato de opción de compra venta que hoy se pide su resolución, y que se le reservó el derecho a la hoy actora de llevar a feliz término el cumplimiento del mismo, incluyendo el ejercicio para ello, el ejercicio de cualquier acción judicial o extrajudicial. Así se decide.

3- Original de citación realizada por el INSTITUTO PARA LA DEFENSA Y EDUCACIÓN DEL CONSUMIDOR Y DEL USUARIO (INDECU), en fecha 24 de enero de 2006, a la sociedad mercantil INVERSIONES KERKIRA, C.A., por cuanto el demandado, ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, había formulado una denuncia en fecha 12 de diciembre de 2005, con el fin de demostrar que el demandado había denunciado a la actora posteriormente a la realización de la cesión.

En lo que respecta a dicha documentación, este Juzgado siendo que el documento antes señalado constituye la actuación administrativa de un funcionario competente, en el ejercicio de sus funciones, la tiene como fidedigna y le da pleno valor probatorio, de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

4- Comunicación privada de fecha 11 de agosto de 2005, emanada de Roberto Di Mase, dirigida al demandado ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, haciéndole saber que el documento de condominio, ya había sido

registrado, en fecha 10 de agosto de 2005.

En referencia a la mencionada comunicación, este juzgado observa que la parte a quien se le hizo valer la desconoció, y en razón al artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, la misma carece de fuerza probatoria, razón por la cual la desecha del proceso. Así se decide.

5- Telegrama enviado por la parte actora INVERSIONES KERKIRA, C.A., al ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, comunicándole que de acuerdo a la comunicación de fecha 11 de agosto de 2005, y dando cumplimiento a la cláusula 5ta. del contrato de opción de compra venta, se sirviera pasar por sus oficinas a los fines de realizar el documento definitivo de compra del inmueble in comento.

6- Respuesta de IPOSTEL, a la actora, mediante la cual le informa que el telegrama No. 8231 dirigido al ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO, fue debidamente entregado.

En lo que respecta a dicha documentación, este Juzgado siendo que el documento antes señalado constituye la actuación administrativa de un funcionario competente, en el ejercicio de sus funciones, la tiene como fidedigna y le da pleno valor probatorio, de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, y la considera demostrativa en cuanto al hecho de que la actora insistió en hacerle saber al demandado, el cumplimiento de las cláusulas, segunda y quinta del contrato de opción de compra venta, era decir, el registro del documento de condominio, dicha comunicación quedó para quien sentencia, cumplida en fecha 13 de septiembre de 2005. Así se decide.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA

1- Documento de cesión de fecha 28 de diciembre de 2004, celebrado entre la Sociedad Mercantil INVERSIONES KERKIRA, C.A., y la sociedad mercantil GLYNN CORPORATION A.V.V., mediante la cual la primera de las nombradas le cedió a la segunda el contrato de opción de compra venta celebrada entre INVERSIONES KERKIRA, C.A., y el ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO.

Respecto a esta documental, ya quien sentencia le otorgó valor probatorio en las pruebas consignadas por la parte actora.

2- Documento de propiedad de la sociedad Mercantil INVERSIONES KERKIRA, C.A., debidamente registrado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 25 de abril de 2001, anotado bajo el

No. 32, Tomo 1, Protocolo Primero, sobre un lote de terreno y el Edificio en el construido denominado Residencias Chacao, con el fin de demostrar que para la mencionada fecha la actora era propietaria del inmueble en litigio.

Este Tribunal, le otorga pleno valor probatorio al precedido documento de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia, con lo establecido en los artículos 1.357 y 1.359 del Código Civil, toda vez, que el mismo no fue desconocido, ni impugnado por la parte actora, y lo considera demostrativo en cuanto a que la actora era la propietaria del mencionado inmueble. Así se decide.

3- Documento de dación en pago de las Residencias Chacao, mediante el cual la actora, da en pago el mencionado inmueble a la empresa GLYNN CORPORATION A.V.V., por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 28 de diciembre de 2004, anotado bajo el No. 31, Tomo 21, Protocolo Primero, con el fin de demostrar que para la mencionada fecha, la actora no era la propietaria del inmueble.

Este Tribunal, le otorga pleno valor probatorio al precedido documento de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, toda vez, que no fue impugnado por la contraparte, y lo considera demostrativo, sólo en cuanto al hecho que la actora cedió sus derechos del bien inmueble a la referida empresa extranjera. Así se decide.

Ahora bien, si bien es cierto que la actora no es la propietaria del referido inmueble, no es menos cierto que del documento de cesión, el cual ambas partes trajeron a juicio, se evidencia que la actora iba a seguir hasta llegar a feliz término con el contrato de opción de compraventa suscrito entre las partes en este litigio, incluyendo las acciones judiciales o extrajudiciales que pudieran surgir, como anteriormente, quedó decidido.

4- Documento de condominio del Edificio Residencias Chacao, registrado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Chacao del estado Miranda, en fecha 10 de agosto de 2005, anotado bajo el No. 26, Tomo 11, Protocolo Primero, con el objeto de demostrar que quien había registrado el mencionado documento había sido la empresa extranjera y no la actora.

Este Juzgado le otorga pleno valor probatorio al precedido documento, de conformidad con lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, toda vez, que no fue impugnado por la parte a quien se le hizo valer. Así se decide.

Ahora bien, el presente litigio está circunscrito, en el hecho de que las partes suscribieron un contrato de opción de compra venta, el cual en la cláusula segunda,

se estableció que la opción de compra venta, podría ser ejercida por el oferido (demandado) dentro de los 60 días calendarios consecutivos siguientes, contados a partir de la fecha de notificación que hiciera la oferente (actor) al oferido, del registro de documento de condominio del Edificio, sin que la parte demandada, haya cumplido con su obligación preestablecida en dicho contrato, del documento definitivo de compra venta sobre el inmueble antes descrito, motivo por el cual la parte actora, demandó su resolución.

En este sentido, dispone el artículo 1.167 del Código Civil, que: “En el contrato bilateral, si una de las partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección, reclamar judicialmente la ejecución del contrato o resolución del mismo, con daños y perjuicios en ambos casos, si hubiere lugar a ello”.

Asimismo, es de hacer referencia a la cita, que el Dr. MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ, hace en su Libro “HEURÍSTICA DEL DERECHO DE OBLIGACIONES”, págs. 312 y 313. Tomo I, lo siguiente:

“(…) el INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO O CULPOSO cuando el impago se debe a un hecho incurrido en Culpa, derivado por un hacer o por un no hacer. Es la culpa o violación legal. El legislador interpreta el incumplimiento contractual, como sigue. En primer orden, el acreedor deberá demostrar la existencia de la obligación (el contrato). Luego, la Ley PRESUME que el obligado incumplió (1º); y que lo hizo de forma culposa o injusta (2º). Respecto al dolo, se exige su prueba. En materia contractual, se presume que el incumplimiento es de carácter culposo. Se presume la culpa del deudor al incumplir la obligación contractual.

Al deudor nada lo beneficia o aprovecha, alegar y demostrar en juicio que su incumplimiento contractual se debió a una crisis económica u otra excusa; dicha defensa será declara Sin Lugar por improcedente o irrelevante, a los efectos de pretender excepcionarse al pago. La razón es que para la Ley, al producirse el incumplimiento contractual se presume que el mismo se ocasionó por culpa del deudor. Es una presunción de carácter juris tantum, por lo que admite prueba en contrario de parte del obligado. La Culpa es tomada en su aceptación más lata, relajada o amplia, (Culpa Lato Sensu) lo que pretende los actos dolosos del deudor, y también, los incumplimientos derivador por conductas no intencionales (‘no fue mi culpa; no quise hacerlo; fue sin intención’)...”

Visto lo anterior, y dado que evidenció quien sentencia, exactamente del telegrama de IPOSTEL, que en fecha 13 de septiembre de 2005, la parte demandada, quedó notificada de la protocolización del documento de condominio, efectuado en fecha 10 de agosto de 2005, independientemente, quien lo haya protocolizado, pues, no resulta del contrato cuya resolución se pretende, que ello, debía efectuarlo, la hoy actora, lo que sí fue establecido, es que a partir de la fecha de la notificación de dicha protocolización, comenzaría a transcurrir el lapso para efectuar la venta

definitiva.

En este contexto, se tiene que desde el 13 de septiembre de 2005, según la cláusula segunda del contrato de opción de compra venta, debía transcurrir un lapso de 60 días calendarios consecutivos, para que se hiciera efectiva la venta del inmueble, es decir, en aproximadamente dos meses después de la notificación, de manera pues, que no evidenciándose a las actas del proceso que la demandada haya traído un medio probatorio que desvirtuara lo demostrado por la actora, es evidente, que incumplió su obligación a la cual se obligó expresamente en la referida cláusula segunda, por tanto, resulta forzoso declarar con lugar la demanda de que tratan estas actuaciones y, en consecuencia de ello, resuelto el contrato de opción de compra venta, suscrito por las partes en fecha 22 de julio de 2004, por ante la Notaría Pública Tercera del Municipio Chacao del estado Miranda, bajo el No. 17, Tomo 61 de los Libros de autenticaciones llevados por dicha Notaría Pública.

Igualmente, se ordena a la parte demandada a entregar el inmueble supra identificado a la parte actora; a pagar la indemnización por daños y perjuicios conforme a lo establecido en la cláusula octava del contrato de opción de compra objeto de la presente acción resolutoria, es decir, la cantidad de VEINTE MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 20.000,00); en pagar a la actora la cantidad de DIEZ MIL NOVECIENTOS BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 10.900,00), por concepto de ocupación del inmueble, sin haber ejecutado la opción de compra venta, correspondiente a 109 días a razón de CIEN BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 100,00), computables desde el 20 de noviembre del 2005 hasta el 8 de marzo de 2006, más los días que se siguieren venciendo hasta el día en que se haga la efectiva entrega del inmueble.

Por otra parte, se observa que la parte actora solicitó la indexación sobre las cantidades condenadas a pagar a la parte demandada.

Al respecto la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en decisión de fecha 20 de marzo de 2.006, con ponencia del magistrado Jesús Eduardo Cabrera Romero, estableció lo siguiente:

“...El poder adquisitivo de la moneda es algo inherente e intrínseco a ella, representa su real valor y como tal no tiene que ver ni con daños y perjuicios, ni con intereses devengados y por vencerse, ya que la indemnización de daños y perjuicios se calcula para la fecha de su liquidación judicial, con el valor que tenga para esa fecha, y la tasa de interés- con sus posibles fluctuaciones- nada tiene que ver con el valor real de la moneda. En consecuencia, y salvo que la ley diga lo contrario, quien pretende cobrar una acreencia y no recibe el pago al momento del vencimiento de la obligación, tiene derecho a recibir el pago en proporción al poder adquisitivo que tiene la moneda para la fecha del mismo. Solo así, recupera lo que le correspondía

recibir...”. (Resaltado de este juzgado).

En razón de lo dictaminado en la referida decisión pronunciada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, criterio que este Tribunal acoge plenamente, considera por tanto quien aquí sentencia, que como quiera que el valor adquisitivo de la moneda es algo inherente a ella; y no tiene nada que ver con intereses vencidos y por vencerse; resulta procedente la corrección monetaria sobre la suma condenada a pagar, es decir, sobre la cantidad de VEINTE MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 20.000,00), la cual será determinada mediante experticia complementaria del fallo a tenor de lo dispuesto en el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, para lo cual deberá tomarse como base para el cálculo respectivo, desde el cuatro (4) de mayo de dos mil seis (2.006), fecha de admisión de la demanda por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, hasta el día que quede definitivamente firme la presente decisión y, que deberá determinar conforme a los índices inflacionarios del Banco Central de Venezuela.

V DISPOSITIVO

Por las razones anteriormente expuestas, este JUZGADO SEXTO DE MUNICIPIO EJECUTOR DE MEDIDAS E ITINERANTE DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, MERCANTIL, TRÁNSITO Y BANCARIO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS, administrando Justicia en nombre de la REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA y por autoridad de la Ley, DECLARA:

PRIMERO: CON LUGAR la pretensión de resolución de contrato de opción de compraventa incoado por la Sociedad mercantil INVERSIONES KERKIRA C.A., en contra del ciudadano MIGUEL ANTONIO ARAUJO CARBALLO., todos anteriormente identificados en el cuerpo de esta decisión.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demanda a la entrega inmediata libre de bienes y personas el inmueble constituido por un apartamento distinguido con el No. 14, ubicado en la planta No. 1, del Edificio “Residencias Chacao”, situado en la Calle Sucre del Municipio Chacao del estado Miranda.

TERCERO: SE CONDENA a la parte demandada a pagar a la parte actora la cantidad de VEINTE MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 20.000,00), por concepto de indemnización por daños y perjuicios conforme a lo establecido en la

cláusula octava del contrato de opción de compra.

CUARTO: SE CONDENA a la parte demandada a pagar a la parte actora la cantidad DIEZ MIL NOVECIENTOS BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 10.900,00), por concepto de ocupación del inmueble, sin haber ejecutado la opción de compra venta, correspondiente a 109 días a razón de CIEN BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 100,00), computables desde el 20 de noviembre del 2005, hasta el 8 de marzo de 2006, más los días que se siguieren venciendo hasta el día en que se haga la efectiva entrega del inmueble, supra identificado, en el aparte SEGUNDO de este dispositivo.

QUINTO: SE ACUERDA la corrección sobre la cantidad de VEINTE MIL BOLÍVARES SIN CÉNTIMOS (Bs. 20.000,00), por concepto de indemnización por daños y perjuicios conforme a lo establecido en la cláusula octava del contrato de opción de compra para lo cual deberá tomarse como base, para el cálculo respectivo, desde el cuatro (4) de mayo de dos mil seis (2.006), fecha de admisión de la demanda por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, hasta el día en que la presente decisión quede definitivamente firme, tomando en consideración para dicho cálculo, los índices inflacionario establecidos por el Banco Central de Venezuela, durante dicho periodo.

SEXTO: A los fines del cálculo de las cantidades condenadas a pagar por la parte demandada en los particulares TERCERO y CUARTO de este dispositivo, se ordena practicar experticia complementaria del fallo, la cual será realizada por un solo (1) experto designado por el Tribunal.

SÉPTIMO: SE CONDENA en costas a la parte demandada, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil, por resultar totalmente vencida.

PUBLÍQUESE, REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Juzgado Sexto de Municipio Ejecutor de Medidas e Itinerante de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de dos mil catorce (2014).
Años 203° y 154°.

LA JUEZ,

ALCIRA GÉLVEZ SANDOVAL
EL SECRETARIO TEMPORAL,

JONNY J. ANGULO R.

En la misma fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil catorce (2014), siendo las doce y treinta de la tarde (12:30 p.m.), previo el cumplimiento de las formalidades de Ley, se publicó y registró la anterior decisión.

EL SECRETARIO TEMPORAL,

JONNY J. ANGULO R.

AGS/jar