

UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO



ANÁLISIS DE LA SENTENCIA N° 098 DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL
DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DE FECHA 21 DE MARZO DE 2023
A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO.

Presentado por:

LCDA, CUADROS ANTOLINES DURANSI
LCDA, PINEDA RAMÍREZ ANGÉLICA MARÍA

TRUJILLO 2023

UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO



**ANÁLISIS DE LA SENTENCIA N° 098 DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL
DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DE FECHA 21 DE MARZO DE 2023
A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO.**

Presentado por:

LCDA, CUADROS ANTOLINES DURANSI
LCDA, PINEDA RAMÍREZ ANGÉLICA MARÍA

Tutor: ABOG. ANDREA MATHEUS NAVA

TRUJILLO 2023

APROBACIÓN DEL TUTOR



UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO

APROBACIÓN DEL TUTOR

Quien suscribe, **ANDREA ALEJANDRA MATHEUS NAVA**, titular de la cédula de identidad N° **V-21.064.876**, en mi carácter de tutora del Trabajo de Grado presentado por las alumnas, Pineda Ramírez Angélica María y Cuadros Antolines Duransi, titulares de la cédula de Identidad N.º **V-16.744.864** y **V-13.977.238**, para optar por al **TÍTULO DE ABOGADO**, considero que el trabajo de investigación llevado a cabo cumple con los requerimientos suficientes para ser presentado ante la Comisión Técnica Evaluadora de la Universidad Valle del Momboy

Aprobación que se expide en el mes octubre del año dos mil veintitrés (2023).

ABG. ANDREA MATHEUS NAVA
C.I. V-21.064.876
Tutor

DEDICATORIA

A Dios Todopoderoso, por darnos la sabiduría y la constancia a lo largo de este trayecto de cinco (05) largos años para conseguir tan anhelado título de abogadas, gracias señor, por que pese a las adversidades y los tropiezos no permitiste que abandonáramos este tren del aprendizaje jurídico, bendito seas señor, tu amor es infinito y tu presencia en nuestras vidas nos ha dado la fortaleza necesaria para lograr una meta académica más, acompáñanos siempre y no permitas que nos apartemos de ti, haznos humildes para ejercer esta carrera conforme a tus principios y sabiduría para atender a nuestros futuro clientes como unas fieles y leales servidoras de la justicia.

A la Universidad Valle del Momboy, por abrirnos las puertas de su facultad y permitir que nos formáramos como abogadas, gracias, porque no hubo obstáculo que frenara el curso para alcanzar esta meta, nos han dado un gran ejemplo de constancia, gracias por poner a nuestro servicio formativo a los mejores profesionales del Derecho.

A nuestros facilitadores, que a lo largo de la carrera se desprendieron de sus conocimientos para transmitirlos sin reservas a cada uno de nosotros, su entrega y pasión por lo que haces como diría un amigo, no tiene precio sino aprecio. Dios les pague.

A nuestra tutora, Abogada Andrea Matheus y la Abogada Leila Ramírez, por su acompañamiento en todo este trayecto de la realización del TG, gracias por cada observación, porque pese a los momentos difíciles que sabemos han atravesado siempre estuvieron allí, sin importar horarios, siempre orientándonos, revisando, haciendo sugerencias. La travesía estuvo cargada de múltiples emociones, y ustedes sin dudas han tenido un rol protagónico en el fruto de esta investigación. Dios les bendiga y les multiplique su aplomo, su entrega, son un perfecto ejemplo a seguir como mujeres y como profesionales. Se les aprecia.

A nuestros padres y familiares, que de una u otra forma contribuyeron con la realización de esta meta, por esas palabras de aliento que nunca hicieron falta. Madrecitas, nuestras reinas de la casa, gracias por su amor, por batallar con nosotras en cada trasnocho y cada día entero que pasamos estudiando, gracias por creer en nosotras, por estar allí cada día, Dios las bendiga, Martha y Yenni, gracias por cada cafecito y atención con nosotras Dios les pague a todos.

A nuestros hijos, ese bastón que nos ayuda a sostenernos y dar el todo por el todo, ustedes son nuestra mayor motivación. Dios los bendiga siempre, este logro es por ustedes y para ustedes.

A todos ustedes, dedicamos este triunfo.

Duransi Cuadros Antolines
Angélica María Pineda Ramírez

AGRADECIMIENTOS

Agradecimientos recíprocos entre nosotras, porque *gracias* a esta carrera construimos un excelente equipo de trabajo, días y noches de estudios que parecían no terminar hoy rinden sus frutos, este tránsito por la universidad nos permitió construir una valiosa amistad que esperamos se sostenga en el tiempo. Todo esfuerzo tiene su recompensa y la nuestra ha sido doble, la vida nos ha premiado con una hermosa amistad y el cumplimiento académico de una de las mejores carreras del mundo. Felicidades.

A aquellas personas maravillosas, que a lo largo de esta carrera estuvieron allí dando su apoyo incondicional y moral. Dios pone seres maravillosos en nuestro camino y ustedes son muestra de ello.

Agradecimientos especiales, al Abg. Esp. Rafael Villarreal, Abg. Esp. Marcos Aranguren, son un digno ejemplo a seguir, su pasión y entrega es infinita, Lcda. Janeth Chacón, gracias por la paciencia, por el apoyo, la comprensión. Ustedes sin lugar a dudas marcaron una pauta dentro de nuestra carrera. Dr. Marcos Aranguren, sus clases se llevan el título de magistrales

Dios les bendiga a todos.

Duransi Cuadros Antolines
Angélica María Pineda Ramírez

Tabla de Contenido

APROBACIÓN DEL TUTOR	3
DEDICATORIA.....	4
AGRADECIMIENTOS	6
Tabla de Contenido.....	7
INDICE DE TABLAS.....	9
VEREDICTO.....	10
VEREDICTO.....	11
RESUMEN.....	12
ABSTRACT	13
INTRODUCCIÓN	14
CAPÍTULO I.....	16
EL PROBLEMA	16
1.1 Planteamiento del Problema.....	16
1.2 Formulación del problema	19
1.3 Objetivos de la Investigación.....	20
1.4 Justificación.....	21
1.5 Alcances y Limitaciones.....	23
CAPITULO II.....	24
MARCO TEORICO	24
2. Antecedentes de la Investigación	24
2.1.1 Internacionales.....	24
2.1.2 Nacionales.....	26
2.2. Bases teóricas	28
2.2.1 Naturaleza del requisito de publicidad registral conforme a la sentencia número 098 del veintiuno (21) de marzo de Dos mil Veintitrés (2023) y el Código Civil Venezolano	28
2.2.2 Carácter innovador de la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles	41
2.2.3 Efectos jurídicos del contrato de venta celebrado mediante documento privado y documento público	47
2.3 Definición de Términos Básicos	50
Autonomía de la voluntad.....	50
Contratos Consensuales	51

<i>Erga Omnes</i>	51
<i>Forma Probatoria (ad probationem)</i>	52
<i>Terceros interesados</i>	52
<i>Protocolización</i>	52
<i>Titularidad</i>	53
2.4 Bases legales	53
CAPÍTULO III.....	55
MARCO METODOLÓGICO	55
3.1 Enfoque de la investigación	55
3.2 Tipo y Diseño de la investigación	56
3.2.1 Tipo de Investigación.....	56
3.2.2 Nivel de Investigación	56
3.2.3 Diseño de la Investigación	56
3.3 Población y Muestra	57
3.3.1 Población	57
3.3.2 Muestra.....	58
3.4. Técnicas de Recolección de Datos	58
3.4.1 Instrumentos de Recolección de Datos	59
3.4.2 Procesamiento y Análisis de los Datos	59
Operacionalización de Variables	61
CAPÍTULO IV.....	62
ANÁLISIS DE RESULTADOS	62
CAPÍTULO V.....	68
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	68
5.1 Conclusiones	68
5.2 Recomendaciones	70
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de Variables.....	58
--	----

VEREDICTO




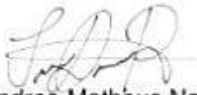
VICERRECTORADO ACADÉMICO FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES

VEREDICTO

Nosotros, Prof. Jesús Duran, Prof. Lii Elena Ruiz, Prof. Andrea Matheus Nava, designados como miembros del Jurado Examinador del Trabajo de Grado titulado "ANÁLISIS DE LA SENTENCIA 098 DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DE FECHA 21 DE MARZO DE 2023 A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO" que presenta el bachiller: **CUADROS ANTOLINES DURANSI** portador de la C.I. N° 13.977.238, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después de la presentación, defensa e interrogatorio correspondiente lo hemos calificado con veinte (20) puntos, de acuerdo con las normas vigentes dictadas por el Consejo Universitario de la Universidad Valle del Mombay, referente a la evaluación de los Trabajos de Grado para optar al título de Abogado

En fe de lo cual firmamos en Valera a los nueve (09) días del mes de noviembre del dos mil veintitrés (2023).


Prof. Jesús Duran
C.I. 23.593.854
JURADO


Prof. Andrea Matheus Nava
C.I. 21.064.876
TUTOR


Prof. Lii Elena Ruiz
C.I. 16.664.506
PRESIDENTE DEL JURADO



Prof. Karla Dunn
C.I. 19.286.584
DECANO



Prof. Ana Linares
C.I. 9.013.217
VICERRECTORA ACADÉMICA

VEREDICTO



VICERRECTORADO ACADÉMICO FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES

VEREDICTO

Nosotros, Prof. Jesús Duran, Prof. Lii Elena Ruiz, Prof. Andrea Matheus Nava, designados como miembros del Jurado Examinador del Trabajo de Grado titulado "ANÁLISIS DE LA SENTENCIA 098 DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DE FECHA 21 DE MARZO DE 2023 A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO" que presenta la bachiller: **PINEDA RAMIREZ ANGELICA MARIA** portadora de la **C.I. N° 16.744.864**, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después de la presentación, defensa e interrogatorio correspondiente lo hemos calificado con veinte (20) puntos, de acuerdo con las normas vigentes dictadas por el Consejo Universitario de la Universidad Valle del Mombay, referente a la evaluación de los Trabajos de Grado para optar al título de Abogado


En fe de lo cual firmamos en Valera a los nueve (09) días del mes de noviembre del dos mil veintitrés (2023).

Prof. Jesús Duran
C.I. 23.593.854
JURADO

Prof. Andrea Matheus Nava
C.I. 21.064.876
TUTOR

Prof. Lii Elena Ruiz
C.I. 16.664.506
PRESIDENTE DEL JURADO

Prof. Karla Dunn
C.I. 19.286.584
DECANO



Prof. Ana Linares
C.I. 9.013.217
VICERRECTORA ACADÉMICA




+58 412 2263605



www.uvm.edu.ve



universidadvalledelmombay@uvm.edu.ve

UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO



**ANÁLISIS DE LA SENTENCIA N° 098 DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL
DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA DE FECHA 21 DE MARZO DE 2023
A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO.**

Autoras: Lcda. Cuadros Antolines Duransi

Lcda. Pineda Ramírez Angélica María

Tutora: Abg. Matheus Nava, Andrea Alejandra

Año: 2023

RESUMEN

La presente investigación tiene por finalidad analizar la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023) a la luz del Código Civil Venezolano, mediante una metodología de investigación de tipo documental, aplicando técnicas de análisis propias de la ciencia del Derecho que versan en materia de contrato de venta de inmuebles y sus efectos, destacándose entre los autores estudiados Domínguez (2017), Cabanellas (1993), Rodríguez (2007), Maduro y Pittier (2008), Mélich-Orsini (2006) y Domínguez y Fernández (2020). Investigación que permitió determinar que los contratos de venta que tengan como objeto bienes inmuebles desde la óptica de la legislación y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia, pueden celebrarse indistintamente a través de documento privado o documento público, toda vez que la solemnidad registral que impera en la materia, no es un requisito sustancial para la existencia y producción de los efectos jurídico naturales de aquel, ya que la transferencia de la propiedad opera por el solo consentimiento legítimamente manifestado; no obstante, omitir la formalidad de publicidad registral lo priva de su carácter *erga omnes*, limitando su ámbito de oponibilidad, por lo que el derecho de propiedad adquirido podría ser contrariado por aquellos terceros que tengan o pretendan derechos sobre el inmueble que hayan adquirido de manera legítima.

Palabras claves: Contrato, venta, consentimiento, inmueble, registro, documento público, transferencia, propiedad, documento privado, terceros.

**UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO**



**ANALYSIS OF JUDGMENT N° 098 OF THE CIVIL CASATION CHAMBER OF THE
SUPREME COURT OF JUSTICE DATED MARCH 21, 2023 IN LIGHT OF THE
VENEZUELAN CIVIL CODE.**

Autoras: Lcda. Cuadros Antolines Duransi

Lcda. Pineda Ramírez Angélica María

Tutora: Abg. Matheus Nava, Andrea Alejandra

Año: 2023

ABSTRACT

The purpose of this investigation is to analyze ruling No. 098 of the Civil Cassation Chamber of the Supreme Court of Justice dated March twenty-one (21) of the year two thousand twenty-three (2023) in light of the Venezuelan Civil Code, using a methodology of documentary type research, applying analysis techniques typical of the science of Law that deal with real estate sales contracts and their effects, highlighting among the authors studied Domínguez (2017), Cabanellas (1993), Rodríguez (2007), Maduro and Pittier (2008), Mélich-Orsini (2006) and Domínguez and Fernández (2020). Research that allowed us to determine that sales contracts that have real estate as their object, from the perspective of the legislation and the jurisprudence of the Supreme Court of Justice, can be concluded without distinction through a private document or public document, since the registry solemnity that prevails in the matter, it is not a substantial requirement for the existence and production of the natural legal effects of that, since the transfer of property operates by the sole legitimately expressed consent; however, omitting the formality of registration publicity deprives it of its *erga omnes* character, limiting its scope of enforceability, so that the acquired property right could be contravened by third parties who have or claim rights over the property that they have acquired legitimately.

Keywords: Contract, sale, consent, property, registration, public document, transfer, property, private document, third parties.

INTRODUCCIÓN

El sistema legislativo venezolano, a lo largo de los años se ha preocupado por regular sobre cada uno de los ámbitos que han requerido de esta labor, es así, como actualmente el complejo normativo nacional se encuentra integrado por códigos, leyes especiales y jurisprudencias que han abordado las diferentes materias ante la imperiosa necesidad de ir adaptando las leyes a la realidad social. En virtud de ello, el Tribunal Supremo de Justicia a través de las diferentes Salas se ha dado a la tarea de interpretar la norma, en caso de presentarse confusión por parte de los administradores de justicia al momento de aplicarla. Con el desarrollo de esta ardua tarea interpretativa, se ha perseguido proteger los derechos de los justiciables como débiles jurídicos, quienes buscan en la vía jurisdiccional la aplicación de la justicia.

Con base en los argumentos anteriores, se realizó un análisis de la Sentencia 098 de la Sala de Casación del Tribunal Supremo de Justicia de Fecha veintiuno (21) de marzo de 2023 a la Luz del Código Civil Venezolano, para ello se procedió a diseñar una matriz de análisis de la categoría análisis de la Sentencia N°098 de la Sala de Casación Civil del TSJ, segregándose los siguientes objetivos específicos :Comparar la interpretación por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de la naturaleza del requisito de publicidad registral, con lo establecido en el artículo 1920 del Código Civil Venezolano; identificar el carácter innovador respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles sentado por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el artículo 1161 del Código Civil Venezolano; comparar los efectos jurídicos producidos por el contrato de venta celebrado mediante documento privado y aquel celebrado a través de documento público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1357, 1359

y 1363 del Código Civil Venezolano; y, determinar la eficacia y oponibilidad respecto a terceros de los contratos de venta de bienes inmuebles celebrados a través de documento privado, fijada por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con lo establecido en el artículo 1924 del Código Civil Venezolano.

Con el propósito de lograr los citados objetivos, se llevó a cabo una labor de investigación, de diseño básica pura, de tipo documental no experimental de nivel descriptiva, empleando la revisión documental, observación directa, recolección y análisis de datos, quedando estructurado de la siguiente manera:

Capítulo I: El problema, dentro del cual se encuentra contenida la problemática abordada, formulación de problema, planteamiento de objetivo general y específicos, así como la justificación, alcance y limitaciones de la misma.

Capítulo II: Marco Teórico, allí se desarrollan los antecedentes de la investigación, las bases teóricas y legales y definición de términos.

Capítulo III: Marco Metodológico, que comprendió todo lo referido al proceso investigativo, enfoque, tipo y diseño, población y muestra; técnicas e instrumentos y tabla de matrices.

Capítulo IV: En este capítulo se hace un análisis de los resultados obtenidos de la investigación.

Capítulo V: En este capítulo se presentan las respectivas conclusiones a las que se arribó a posteriori del análisis de resultados, con sus debidas recomendaciones. Finalizando se presentan las referencias bibliográficas que servirán de guía al lector ante cualquier indagatoria que desee realizar.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 Planteamiento del Problema

Múltiples problemas y aristas se presentan en todas las ciencias y campos de estudios, de tal modo que el Derecho no es una excepción a este respecto. De hecho, constituye uno de sus fines dar resolución a las disputas que surgen de las relaciones entre los individuos que conforman la sociedad; administrando justicia a través de los órganos jurisdiccionales, en sus diferentes instancias y en las distintas materias de su competencia, digamos, en lo penal, civil, mercantil, agrario, entre otros.

Por ello, se hace necesario que esa labor de administrar justicia lleve consigo una constante revisión e interpretación del ordenamiento jurídico, de las leyes que lo componen y la realidad social, identificando así incongruencias, contradicciones, errores, fallas, trabas, vicios, vacíos y omisiones que puedan obstaculizar la aplicabilidad de la norma y atentar contra la armonía y fluidez de dicho ordenamiento, en perspectiva sus estructuras, mecanismos y procedimientos, disminuyendo con ello su capacidad y eficacia para resolver conflictos y con ello, haciendo ilusorio el perfeccionamiento de la justicia.

De allí, que el Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) es la máxima instancia de ley creada para estos fines, que cumple la función revisora de las sentencias emanadas de instancias inferiores mediante sus distintas Salas de Casación, donde las nulidades son alegadas ante el superior por vía de recurso pero solo respecto de la sentencia (Alsina, 1965), siendo este recurso un medio extraordinario de impugnación de sentencia, no de gravamen, cuya sustancia es completamente

diversa de la de los llamados medios ordinarios para impugnar (Calamandrei, 1997), pues “no se basa sobre el derecho a obtener una nueva instancia (medio de gravamen), sino sobre el derecho a obtener la anulación de una sentencia por determinados vicios inherentes a ella (acción de impugnación)” (Calamandrei, P., 1997, p. 250), sin olvidar que es, según los tratadistas, de carácter público y que además no permite restablecer un juicio, sino que se interesa por la cuestión del derecho mismo que es la que, en último término, interesa a la sociedad (De la Plaza, 1944).

En relación con este tema, innumerables son las situaciones elevadas al conocimiento del TSJ, a partir de las cuales se han dictado diversidad de sentencias, encargándose de interpretar y reformar (aunque no es propio de su competencia) disposiciones del ordenamiento jurídico venezolano, algunas con fundada razón, que llegan al grado de convertirse en jurisprudencia, otras cuyos criterios son cuestionables, generando una disparidad entre lo interpretado por la Sala en cuestión y el sentido que el legislador le ha dado a la norma objeto de aquellos.

Es así, como la Sala de Casación Civil (SCC) del TSJ, mediante sentencia N° 098 de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023) se pronuncia sobre un recurso por infracción de ley, que permitió abordar la problemática relativa a la celebración de los contratos de venta de bienes inmuebles a través de documento privado y la capacidad de estos para producir el efecto principal de ese tipo contractual, que lo constituye la transmisión de la propiedad por parte del vendedor hacia al comprador y su eficacia u oponibilidad frente a terceros. Dicho así, se pronuncia la Sala en la referida sentencia sobre la incurrancia por parte del juez de alzada en una errada interpretación del art. 1920 del Código Civil Venezolano (CCV), al haber declarado sin lugar la demanda fundando su criterio en que el inmueble no era propiedad del demandado, puesto que el documento de compra venta no habría sido debidamente protocolizado.

De la misma forma, en la resolución del conflicto expuesto a la SCC se afirma que la transmisión de la propiedad de un bien inmueble no es producto del cumplimiento del deber de protocolizar el contrato de venta en el correspondiente Registro Público conforme al artículo 1920 del CCV, puesto que se tiene como capaz de producir dicho efecto traslativo a los documentos privados; así mismo, se afirma que éstos documentos son oponibles a aquellos terceros calificados como “indiferentes”, es decir, aquellos que no han adquirido o no conservan ningún derecho, bajo cualquier título, respecto al inmueble en cuestión, a la luz del artículo 1924 *iusdem*.

Ahora bien, lo expuesto por la SCC ha generado una gran polémica, toda vez que se ha tomado como un hecho innovador reconocer la capacidad de los documentos privados de producir la transmisión de la propiedad de un bien inmueble, en ignorancia de lo establecido por el artículo 1161 del CCV. De igual manera, muchos profesionales del Derecho han interpretado la sentencia N° 098 como una derogación al requisito de publicidad registral previsto en el artículo 1920 del CCV, lo que ha causado una confusión o inseguridad jurídica, ya que admitir tal interpretación, genera un sin número de interrogantes respecto a la verdadera eficacia de los contratos de venta celebrados mediante documentos privados, y la posibilidad de oponerlos de manera eficiente contra terceros que pretendan enervar, contrariar, o disminuir de forma alguna el derecho de propiedad adquirido por el comprador; sobre todo en aquellos casos donde los terceros gocen de un derecho que se encuentre debidamente protocolizado en el Registro Público correspondiente. Situaciones estas que constituyen la problemática que sustenta la presente investigación.

Sucede pues, que de darse continuidad a este escenario de dudas y confusiones, que tal como se ha planteado, genera una grave inseguridad jurídica (tanto en la ciudadanía, abogados en ejercicio, funcionarios administrativos y administradores de justicia) respecto a la celebración de contratos de venta de bienes inmuebles a través de documentos privados, la suficiencia del

principio de la consensualidad para la transmisión de la propiedad respecto a los mismos y su capacidad de oponibilidad frente a terceros; lo que conduciría a la carencia de un criterio uniforme y conteste al momento de tasar y aplicar los efectos jurídicos de dichos contratos, siendo objeto de interpretaciones incluso contradictorias, y concluyendo en un acto jurídico que puede resultar, para los fines perseguidos, defectuoso.

De tal suerte, que la importancia del presente trabajo radica en la búsqueda de comparar el contenido de la sentencia 098 de la SCC del TSJ con el Código Civil y la doctrina, todo esto, con el propósito de presentar un fundamento legal y doctrinario sólido, dirigido a aclarar todas esas dudas y confusiones que giran en torno al tema de la validez del documento privado, para demostrar con argumentos concretos la capacidad de producir estos instrumentos, todos los efectos legales que emergen de su naturaleza consensual en materia de tráfico de bienes inmuebles, así como la naturaleza de la publicidad registral, fijando su alcance en lo que respecta a su oponibilidad frente a terceros.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema General

¿Cómo se analiza la sentencia 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023) a la luz del Código Civil Venezolano?

1.2.2 Problemas Específicos

¿Cómo es la interpretación por la sentencia N°098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de la naturaleza del requisito de publicidad registral establecida en el artículo 1920 del Código Civil Venezolano?

¿Cómo se identifica el carácter innovador respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles, sentado por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 21 de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el artículo 1.161 del CCV?

¿Qué efectos jurídicos produce el contrato de venta celebrado mediante documento privado en comparación con aquel celebrado a través de documento público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1.357, 1.359 y 1.363 del Código Civil Venezolano?

¿Cómo se determina la eficacia y oponibilidad respecto a terceros de los contratos de venta de bienes inmuebles celebrados a través de documento privado, según lo fijado por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 21 de marzo del año dos mil veintitrés (2023) y de conformidad con lo establecido en el artículo 1924 del Código Civil?

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 Objetivo General

Analizar la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 21 de marzo del año dos mil veintitrés (2023) a la luz del Código Civil Venezolano.

1.3.2 Objetivos Específicos

Comparar la interpretación por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 21 de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de la naturaleza del requisito de publicidad registral, con lo establecido en el artículo 1920 del Código Civil Venezolano.

Identificar el carácter innovador respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles sentado por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el artículo 1161 del Código Civil Venezolano.

Comparar los efectos jurídicos producidos por el contrato de venta celebrado mediante documento privado y aquel celebrado a través de documento público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1357, 1359 y 1363 del Código Civil Venezolano.

Determinar la eficacia y oponibilidad respecto a terceros de los contratos de venta de bienes inmuebles celebrados a través de documento privado, fijada por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con lo establecido en el artículo 1924 del Código Civil Venezolano.

1.4 Justificación

1.4.1 Justificación social

La presente investigación, se justifica socialmente en los efectos devenidos en resultas de la confusión generada por la interpretación que le ha dado la SCC del TSJ mediante sentencia N° 098 del veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), principalmente a los artículos 1363, 1920 y 1924 del CCV, relativo a las consecuencias jurídicas que emergen de la celebración de contratos de venta de bienes inmuebles mediante documentos privados respecto a las partes contratantes.

1.4.2 Justificación práctica

La justificación práctica de esta investigación, radica en determinar hasta qué punto es eficaz la oponibilidad de los contratos privados frente a terceros; ya que resulta previsible una serie de escenarios jurídicos que podrían dejar ilusorio o ineficaz el derecho de propiedad adquirido por una persona a través del mencionado documento privado, en aquellos casos que un tercero pretenda hacer valer contra aquel, un derecho sobre el inmueble que se encuentre debidamente registrado.

1.4.3 Justificación teórica

En lo que respecta a la justificación teórica, esta se deriva del análisis del contenido de la mencionada sentencia y su relación con lo ya establecido en el CCV, lo cual reclama además una importancia práctica de carácter fundamental en aras a la seguridad jurídica y la prevención de eventuales litigios donde el adquirente del derecho de propiedad de un bien con un documento que del cual no se ha efectuado la debida de publicidad registral, puede resultar el más perjudicado con una amenaza considerable de pérdida del mismo.

1.4.4 Justificación metodológica

En el aspecto metodológico, la aplicación de un análisis documental permitirá un importante acercamiento a la jurisprudencia, la cual es fuente directa del caso objeto de estudio, además de examinar la norma sustantiva y la doctrina para sustentar todo el esquema argumentativo, todo ello, en miras a que los resultados del trabajo investigativo sean bastante fieles a la realidad jurídica que arropa el tema objeto de análisis, lo que representa un gran enriquecimiento en lo que respecta al contenido de la norma y su correcta aplicación, además, de servir de marco referencial para futuras investigaciones orientadas hacia esta misma línea de investigación.

1.5 Alcances y Limitaciones

1.5.1 Alcances

La presente investigación, se encuentra dirigida al análisis del contenido de la sentencia 098 de la SCC del TSJ, en contraste con el CCV, con la intención de dar claridad al escenario de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles celebrada mediante documento privado, así como el efecto del requisito de la publicidad registral previsto en el CCV, en lo que respecta a la fuerza probatoria de estos contratos, así como su oponibilidad frente a terceros, para ello, se indagará en la norma sustantiva, doctrina y jurisprudencia disponible tanto en medios electrónicos como impresos relacionados con el tema.

1.5.2 Limitaciones

Las limitaciones en el desarrollo del este trabajo, pueden vaticinar en el hecho que la investigación se centra en el contenido de un fallo, que por su reciente data no cuenta con una abundante fuente de estudios que puedan servir de soporte antecedente de su análisis, por lo que la principal fuente argumentativa se agotará en la jurisprudencia y doctrina, conformado en parte por la sentencia aludida dentro del fallo objeto de estudio, en las cuales se ha abordado previamente el tema sometido a análisis.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2. Antecedentes de la Investigación

2.1.1 Internacionales

Salas (2021), en su tesis “Publicidad registral y seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XII -Tacna, 2019”, en cuyo trabajo planteó como objetivo general, el análisis de la relación existente entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales; desarrolló una investigación básica bajo un método lógico deductivo; el diseño de esta investigación fue descriptivo-explicativo, no experimental, se aplicó la técnica de la encuesta bajo el instrumento de medición del cuestionario y cédula de entrevista, para su aplicación se consideró una población integrada por doscientas treinta y seis (236) personas entre profesionales del derecho y usuarios del Registro, tomando una muestra de ciento cuarenta y dos (142) personas. El investigador entre sus conclusiones señala que existe una relación directa y significativa entre la publicidad registral y la seguridad jurídica como garantías constitucionales, manifestando a su vez en la interpretación de los resultados que factores como la falta de inscripción, la buena fe y la falta de información sobre temas registrales, vulneran la seguridad jurídica de los bienes inmuebles no inscritos. Esta investigación constituye una fuente bastante interesante en lo referente al tópico de la naturaleza de la publicidad registral y sus efectos sobre los bienes inmuebles sometidos a su régimen, así como la seguridad jurídica que brindan a los titulares de los derechos de propiedad sobre dichos bienes, aspectos relevantes que constituyen tema de análisis en el presente trabajo.

A su vez, Caqui (2020), en su investigación cuyo objetivo general fue la realización de un análisis del documento de compra venta de bien inmueble y su oponibilidad frente a terceros, explica, que su investigación tuvo un enfoque bajo el método cuantitativo, con tipología de campo no experimental, en la cual, se manejó un muestreo no probabilístico o dirigido, donde se seleccionó veinte (20) directivos de dicha asociación y veinte (20) personas que han celebrado contratos de compra venta de inmuebles, aplicando la técnica de la encuesta a través de un cuestionario estructurado. Concluyendo, que en el contrato de compra venta el vendedor está en la obligación de transferir la propiedad del bien y el adquiriente a pagar el precio, advierte, además, que, en el ordenamiento jurídico patrio, se concibe, que, en la institución de ese tipo de contrato, el propietario del bien en ejercicio de su titularidad, se encuentra obligado a trasladar la propiedad a la esfera jurídica del tercero a cambio de una prestación económica. Es así, como que dicha investigación constituye un importante antecedente para el desarrollo de este trabajo, puesto, que persigue precisamente establecer el efecto traslativo del contrato privado en materia de bienes inmuebles, así como su oponibilidad frente a terceros.

Por su parte, Morales (2018), en su trabajo investigativo, cuyo objetivo principal fue demostrar que la formalidad de la transferencia de bienes inmuebles en el contrato de compraventa vulneraba al carácter absoluto del derecho real de propiedad. Utilizó un tipo de investigación básica, aplicando como instrumento de investigación el método del cuestionario, contando con una población de cuatrocientos (400) abogados titulados, con una experiencia mínima de cinco (05) años en el sector privado, de los cuales se tomó una muestra comprendida por cuarenta (40) abogados titulados; mientras que el diseño de la investigación fue de tipo descriptivo, concluye, que el principio del consensualismo proporciona facilidad a la circulación de los bienes inmuebles; además de proteger al comprador.

Señala el investigador, además, que la realidad jurídica ha arrojado por esta vía, ciertas fallas en el sistema, que comprometen la seguridad jurídica del adquirente, por no permitirle gozar del carácter *erga omnes*. Desde este punto de vista, este trabajo investigativo podrá tomarse como referencia para reforzar los efectos que emergen del carácter consensualista de los contratos privados y como se valida a través de ellos la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, aspecto que podría mencionarse como el punto de partida en la problemática planteada.

2.1.2 Nacionales

Dentro de los estudios de carácter académicos divulgativos existen varios trabajos dignos de consideración para el presente tema de estudio. Entre ellos, se inicia por el análisis de (Domínguez y Pérez, 2020), en el artículo “Consensualismo y Propiedad” donde se explora en principio, con la ayuda del Derecho Comparado, la situación de los casos que ponen de manifiesto las relaciones de derechos reales y derechos de crédito según las convenciones o acuerdos de voluntad entre los sujetos de derecho, es decir, el origen y transmisión de los derechos reales.

Desde este punto de vista se exploran modelos rigurosos como el causalista o modelos abstractos como el alemán o el anglosajón en la materia, hasta llegar al modelo venezolano, que contempla como principio según los autores “la transferencia de la propiedad por el simple consentimiento”, esto es a través de la consideración de la modalidad para la adquisición del derecho de propiedad y otros derechos reales; el principio de la transmisión o constitución de la propiedad y otros derechos reales por el puro consentimiento, la evolución del principio consensualista y lo estipulado en el CCV. Para la redacción de este artículo los autores hacen uso de la revisión documental, adoptando un enfoque analítico descriptivo para su estudio.

De manera didáctica Domínguez y Pérez (2018), esta vez, en su trabajo “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria”, toman como problemática la debida limpidez con que se debe

dar la publicidad registral en materia jurídica, pues en ocasiones pareciera no ser del todo clara como fin de garantía y protección entre las partes. Cotejan los prolegómenos de la publicidad en general, esto en lo que respecta a la noción, forma y ámbito de la publicidad registral inmobiliaria, observándose además lo referente a los derechos reales, sus criterios y sistemas en la legislación venezolana, y en cuanto tal, dicha investigación resalta la importancia de la publicidad registral como un acto que hace notoria la transferibilidad de los bienes inmuebles y por este medio da tutela y protección a los particulares a fin de brindar seguridad jurídica.

Constituye además un antecedente de gran relevancia para el desarrollo de la presente investigación, el artículo de Estudios de Derecho Público, publicado en la Revista de la Facultad de Derecho Nro 16 de la Universidad Central de Venezuela (1958), denominado “La organización para el registro inmobiliario en Venezuela” donde se realiza una serie de observaciones al Anteproyecto de Ley de Registro Inmobiliario, en el que destacados profesores universitarios como los Doctores Octavio Andrade, Antonio Moles, Emilio Pittier, y Eloy Maduro Luyando, realizan una serie de observaciones a dicho proyecto de Ley por designación del Dr. Andrés Aguilar, Profesor de la facultad de derecho de la Universidad Central de Venezuela, en cuyo contenido se destaca el principio de legitimación como principio propio del derecho material.

De tales estudios, se planteó entre otros aspectos, que en atención a tal principio, se establece a favor del autorizado por el derecho inscrito, una presunción que puede convertirse en *iure et de iure*, contra aquel género peculiar de terceros conocida como terceros registrales, advirtiendo los estudiosos que el acto registral da firmeza del estado jurídico de dichos bienes, por lo que la propiedad no se inscribe únicamente con el propósito de posibilitar los gravámenes sino también para garantizar la propiedad como tal, su transmisión y constitución de derechos reales, es así, como una vez cumplida, el contenido del Registro puede ser reputado como exacto a favor

de los adquirentes a título oneroso y de buena fe. Este estudio forma un estimable antecedente en el ámbito de esta investigación, siendo que versa sobre una herramienta legislativa, centrada en uno de los tópicos a abordar dentro de la temática del contrato de venta de bienes inmuebles, que es establecer el alcance y los efectos de la publicidad registral, en documentos que versen sobre la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles.

2.2. Bases teóricas

Con el objeto de exponer todas las nociones en que se sustenta la investigación, se desarrollarán las bases teóricas, todas estas, que ofrecerán a la misma, una fuente de conceptos y definiciones que servirán de soporte teórico a la problemática planteada y cuyas interrogantes se busca responder, pues bien, en ésta se logran establecer las relaciones entre el problema y el marco teórico.

Arias (2006), dice que “Las bases teóricas permiten un desarrollo amplio de los conceptos y proposiciones que conforman el punto de vista o enfoque adoptado, para sustentar o explicar el problema planteado” (p.107). De acuerdo con ello, se puede colegir que las bases teóricas conducen a una visión más amplia, al ofrecer un abanico conceptual que integra el contenido en el contexto de la temática planteada, aportando claridad en la comprensión de los argumentos, teorías y soportes esbozados a lo largo del desarrollo de cada uno de los objetivos propuestos.

2.2.1 Naturaleza del requisito de publicidad registral conforme a la sentencia número 098 del veintiuno (21) de marzo de Dos mil Veintitrés (2023) y el Código Civil Venezolano

A los efectos de analizar la naturaleza de la publicidad registral como requisito en los contratos de venta de bienes inmuebles en el marco de la sentencia 098 del 21 de marzo de-2023 y develar las diferencias con lo establecido en el CCV en su artículo 1920, se debe partir por estudiar la definición de contrato, haciéndose propicio señalar que Mélich-Orsini (2006), vincula

la inspiración en el Código Italiano de 1865 por parte del legislador venezolano para el desarrollo de este concepto, al establecerlo en la norma sustantiva como “una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico” (Art. 1.133 CCV), resaltando el término transmitir, el cual serviría para establecer una distinción entre los convenios que tienen por objeto un interés legal y aquellos que no lo tienen, añade además el autor que el contrato jurídico es capaz de surtir efectos no solo en la relación jurídica de sus partes, sino que además posee eficacia en sus vínculos de naturaleza personal incluyendo el estado de sus derechos reales.

Ahora bien, para definirlo en un sentido amplio, de acuerdo con Domínguez (2017), consiste en un acto de autonomía privada orientado a crear una mutación en la realidad jurídica mediante la concurrencia de voluntades manifiestas por parte de dos o más sujetos de derecho, siendo así las cosas, el contrato es una muestra del ejercicio de la autonomía privada de dos o más sujetos, quienes voluntariamente se vinculan para alcanzar un fin de naturaleza jurídica, es decir, de manera espontánea y libre dos o más sujetos de derecho establecen las condiciones en virtud de las cuales quieren quedar ligados jurídicamente para la satisfacción de algún fin o interés.

Por otra parte, en un sentido concreto, “se ciñe exclusivamente al ámbito del derecho patrimonial, siendo un acuerdo de voluntades dirigido a la producción, modificación, o extinción de relaciones obligatorias” (Domínguez, 2017, p.470), desde esta perspectiva, se percibe al contrato como fuente principal de las obligaciones y regulador de relaciones de carácter patrimonial, pues al crearse un lazo de derecho que une a los sujetos intervinientes, obligándolos a dar cumplimiento a lo establecido en el mismo, so pena de recurrir al órgano jurisdiccional para constreñirlo a tal fin.

Resulta forzoso mencionar, que, para verificar la validez del contrato como instrumento legal, debe precisarse el cumplimiento de ciertos elementos que servirán para comprobar su validez, por tal motivo, debe recurrirse a lo establecido en el CCV que en su art. 1141 los contempla y son los siguientes:

- **Consentimiento de las partes**, que no más que la concurrencia de voluntades manifestadas de forma legítima y de las cuales deriva la obligatoriedad del contrato; esta voluntad acorde con la doctrina debe ser expresada libre y conscientemente, al efecto que ninguna de las partes participe de la celebración del contrato bajo artificios o engaños, ya que frente a tales circunstancias el contrato se consideraría viciado y en su defecto anulable; al respecto, señala Domínguez (2018), que, al no existir una coincidencia cierta entre la voluntad aparente con la voluntad pretendida, por no haberse formado correctamente, sino bajo la influencia de mociones turbias, se estaría en presencia de los vicios del consentimiento. El efecto de estos vicios se encuentra previsto en el art. 1142 del CCV en su numeral segundo como causal de nulidad los vicios del consentimiento.
- **Que el objeto sea válido como materia de contrato**, el cual conforme al art. 1155 del CCV debe de ser real, posible, lícito, determinado o determinable. Esto se traduce en que el objeto del contrato no debe contradecir al orden público, y según comenta Domínguez (2018), se trata de obligaciones de dar, en las cuales la cosa además de existir debe estar en el comercio y ser propiedad de quien la transmite. Así mismo, Mélich-Orsini (2006), sugiere que la teoría del objeto apunta a los límites de la autonomía de la voluntad, en lo que respecta a la utilidad que pueda representar el contrato para sus partes, pues, la postura de realizar una conducta que sea imposible de realizar material o legalmente, que sea indeterminable, o cuya obligación a su cumplimiento se encuentra fuera de la ley, o quebrante el orden público, no resulta apta para originar los efectos jurídicos procurados.

- **Causa Lícita**, para Domínguez (2018), “Se refiere a los motivos principales y determinantes que impulsaron a cada una de las partes a contratar. Es pues el propósito o fin que persiguen las partes con la celebración del contrato” (p.523).

A este respecto, señalan Maduro y Pittier (2008), es un elemento indefectible para la existencia del contrato, pues su independencia del objeto y del consentimiento provoca que estos no sean suficientes, por lo que resulta necesario la existencia de una razón que impulse a las personas a contratar, podría verse a la causa entonces como el fin jurídico, económico y social que persiguen las partes con la celebración del contrato; y desde otra perspectiva, los fundamentos, razones o motivos que sirven de justificación al mismo.

A su vez, el artículo 1.166 CCV establece que los contratos solo afectan a las partes contratantes, por lo que; no dañan ni favorecen a los terceros, salvo en aquellos casos previstos por la ley, ello alude al principio de la relatividad de la relación obligatoria, para dar claridad sobre quienes se vinculan con la celebración del contrato, y en atención a esta relatividad se obligan las partes originarias y sus causahabientes a título universal; mientras, por su parte, los terceros no quedan sujetos por las obligaciones a las que hayan sido extraños (Domínguez, 2017).

En este orden de ideas, podrían substraerse dos clases de efectos derivados de la celebración de un contrato, efectos directos y efectos indirectos:

Para Mélich-Orsini (2006), al interpretarse en un sentido habitual los términos “producir efectos”, “dañar” y “aprovechar”, carece de certeza que el contrato surte únicamente los efectos mencionados previamente, agregando, que los únicos exentos al contrato y a sus partes son los “totalmente extraños” llegando a concluir que solo a ellos se aplican a plenitud los efectos del artículo 1166 del CCV.

No obstante, aunque en principio solo las personas ligadas directamente a la celebración del contrato están unidas por sus efectos directos o internos, debe reconocerse la existencia de algunas circunstancias legales ante las cuales los terceros pueden resultar sujetos a ciertos efectos de los contratos, tales como: Disposiciones legales sobre la posibilidad de convenir en favor de un tercero (art.1164 CCV); Subrogación del contratante en caso de fallecimiento, y; a través de la constitución de un derecho real.

Todavía cabe señalar que, en materia de efectos indirectos o de oponibilidad aplicará un principio diferente, donde la regla sería la oponibilidad y la excepción la inoponibilidad, resultando la primera como una imposición legal que exige de los terceros abstenerse de actitudes que atenten contra su derecho, debiendo todos los demás sujetarse a la conducta de no obstaculizar el ejercicio de tal derecho del propietario.

En tal sentido, el contrato resulta oponible por las partes a los terceros, por estos a su vez a las partes, y finalmente puede oponerse por los terceros frente a otros terceros. (Méliich-Orsini, 2006)

Es así, como el efecto obligatorio de los contratos arroja en sus obligaciones a aquellos que hayan tenido una participación directa en su convenio, o en su defecto a sus sucesores. De modo que, en los convenios acordados, solo el titular del derecho posee la cualidad de accionar ante el órgano jurisdiccional para exigir el cumplimiento de la obligación; y el deudor está en el deber de cumplirla, mientras que, de los terceros o ajenos a la obligación contractual, no puede reclamar cumplimiento de obligación alguna; sin embargo, deben respetar la situación jurídica respectiva, pues, el contrato puede oponerse frente a terceros con el propósito de conservar el cumplimiento de las obligaciones ya asumidas, pudiendo oponerse además, para garantizar los derechos que la parte alegue haber adquirido en virtud de tal contrato.

Aunque doctrinalmente pueden encontrarse multiplicidad de contratos, en el caso de Venezuela, en el CCV, se distinguen cinco (05):

- **Unilateral y Bilateral (art.1134):** De la interpretación de este artículo se puede decir que se está en presencia de un contrato unilateral cuando en el acto interviene un solo sujeto, quien se obliga en nombre propio, y bilateral cuando en el acto negocial surge la participación de dos o más personas quienes se obligan unas respecto a las otras, obligándose entre ellos y haciéndose concesiones recíprocas,
- **Oneroso y Gratuito (art.1135):** El contrato es oneroso, cuando cada una de las partes contrata en la búsqueda de un lucro mediante una contraprestación; y es a título gratuito, cuando dicha contraprestación no media entre las partes para la realización del contrato, es decir, en el contrato oneroso las cargas que sufren las partes son equivalentes, mientras que en el contrato gratuito una sola de las partes sufre la carga en beneficio de la otra.
- **Aleatorio (art.1136):** Es aleatorio, cuando para ambas partes o para alguna de ellas, la ganancia o pérdida está sujeto al acaecimiento de un hecho casual, es decir, dependerá del resultado del acontecer de un hecho incierto, lo que representa para ambos sujetos un riesgo de ganancia o pérdida.

Por su parte, en lo referente al contrato de venta, en el CCV en su art. 1474, se ha dispuesto como un contrato a través del cual el vendedor contrae la obligación de transferir la propiedad de una cosa y el comprador en retribución se obliga a pagar su precio; a su vez lo ha definido Aguilar (2008), como un contrato mediante el cual un sujeto denominado vendedor, se obliga a transmitir y garantizar la propiedad u otra facultad a otro sujeto denominado comprador, quien en igualdad de condiciones se obliga a pagar su importe en dinero, lo que quiere decir, que en la venta se materializa la transferencia de la propiedad, y, el adquiriente para ello debe consentir el contrato,

además de pagar el precio pactado con el vendedor, quien en contraprestación deberá efectuar la tradición de la cosa poniéndola en posesión del comprador.

Al mismo tiempo, este tipo de contrato se caracteriza como un contrato consensual, ya que “se perfecciona por el solo consentimiento, por el simple acuerdo de voluntades al margen de cualquier formalidad” (Domínguez, 2017, p.478), no obstante, en algunos casos podrá requerirse el cumplimiento de ciertas formalidades para conseguir que este pueda oponerse a terceros (Aguilar, 2008), brevemente, es necesaria la voluntad manifiesta de las partes, sin que medie el cumplimiento de formalismo alguno, salvo disposiciones especiales, en las que para lograr efectos de oponibilidad es menester el cumplimiento de algunas formalidades.

Así mismo, la venta es un contrato bilateral, esto, según Escobar (1998), porque se obligan ambas partes. El primero a dar la cosa vendida y a responder por su evicción y saneamiento. y el segundo a cancelar el valor y recibir la cosa, lo que quiere decir, que existen obligaciones recíprocas que recaen sobre las partes, dirigidas al perfeccionamiento del acuerdo pactado en el contrato, o lo que es lo mismo la ejecución de las obligaciones contraídas.

En igual forma, es Oneroso, porque “los contratantes, sufren un sacrificio, un gravamen. El vendedor se desprende de una cosa y el comprador del precio” (Escobar, 1998, p.8), es decir, ambas partes reciben una contraprestación producto de la celebración del contrato, una recibe la cosa y la otra recibe en su lugar el pago correspondiente el precio.

Además, es un contrato conmutativo, “por cuanto las partes pueden prever, al celebrarse el contrato, el sacrificio equivalente de sus prestaciones, lo mismo que sus ventajas” (Escobar, 1998, p.8), de modo que, las partes se obligan en razón de lo que valoran representa el valor equivalente de lo que va a recibir la una de la otra; también es un contrato principal, puesto que “... no necesita de otro para subsistir...” (Escobar, 1998, p.8), en breves palabras, el contrato de venta es un

instrumento con total autonomía jurídica, cuya validez no está sujeta a la existencia de otro contrato para cumplir su finalidad, en razón de ello puede surtir todos sus efectos por sí solo.

También es de ejecución instantánea, “por cuanto se cumple de una sola vez...” (Escobar, 1998, p.9), es decir, el cumplimiento de las obligaciones puede llevarse a cabo de forma inmediata, pues su eficacia nace a partir del momento de su celebración, de modo que tanto los derechos y obligaciones que de él se derivan no necesitan de algún otro trámite para su ejecución, otra característica de este tipo de contrato, y de las más relevantes es la transmisión del dominio, pues “...se produce la transmisión, aunque ni el precio ni la cosa se haya entregado...” (Escobar, 1998, p.9), esto quiere decir, que la transmisión del dominio se produce con el simple consentimiento de las partes en el contrato, de modo que, sin haber pagado el precio del bien, automáticamente todos los derechos sobre la cosa pasan a la esfera jurídica del comprador. Señala sobre este particular Aguilar (2008), la venta es la traslativa de la propiedad o cualquier otro derecho, con la advertencia que si esta trate sobre derechos reales producirá estos mismos efectos.

En cuanto a los requisitos del contrato de venta, estos se encuentran dispuestos en el art. 1141 del CCV, es decir, las condiciones requeridas para su existencia, en este sentido, para Aguirre (2014) “los elementos constitutivos de la compraventa son: el consentimiento, la cosa y el precio” (p.16)

A su vez, en una de sus obras Mélich-Orsini (2006), explica que, el consentimiento presupone la existencia simultánea de ciertos requisitos: 1) La presencia mínima de dos declaraciones de voluntad, las cuales a su vez deben ser manifestadas de forma expresa y libre de vicios; 2) dichas declaraciones de voluntad deben gozar jurídicamente de validez, y deben ser participadas a la otra parte para ponerla en conocimiento de ellas y además estar al tanto de su

alcance; 3) Estas declaraciones deben combinarse en forma recíproca, pues, aunque su contenido es diverso, estas al complementarse persiguen la realización del resultado del contrato.

En este respecto, afirma Aguilar (2008), “la consensualidad de la venta no excluye que la ley exija formalidades para que esta sea oponible a los terceros y a determinados terceros” (p.184), continúa explicando, aunque únicamente hayan acordado la redacción de un escrito posterior, la venta se perfecciona a partir del momento de dicho acuerdo, aún antes de que el mencionado escrito se suscriba.

En cuanto al objeto, Maduro y Pittier (2008), expresa que cuando la obligación consiste en la transmisión de un derecho, se requiere que la cosa objeto del contrato reúna requisitos como: 1) Existir, pues en caso opuesto el deudor estaría imposibilitado de cumplir con la prestación; 2) estar en el comercio; 3) ser determinada o determinable, ya que ante esta imposibilidad quedaría ilusoria la posibilidad de exigir su cumplimiento; y, 4) ser propiedad de quien la transmite, ya que la venta de la cosa ajena invalidaría la eficacia del contrato.

En lo que respecta al precio, sobre cuyo elemento explica (Aguirre, 2014), debe ser verdadero, cierto y justo. Cuando se habla de la condición de verdadero se refiere a que este no sea simulado; que sea cierto, quiere decir que debe estar determinado o ser posible su determinación; y que sea justo, quiere decir que el precio debe corresponderse con el valor de la cosa, al respecto advierte (Escobar, 1998), el precio no podrá dejarse a imposición de una sola de las partes, pues, ante tal supuesto sería nulo el consentimiento.

El CCV en su art.1479 coincide con la opinión del autor anterior, pues dice que el precio de la venta debe ser determinado y especificado por las partes.

Recapitulando, el precio representa el valor que se le imputa a la cosa objeto del contrato, en su carácter de cierto, la cosa debe corresponderse en la realidad el con el precio y viceversa, su

acuerdo y aceptación corresponde a cada una de las partes, las cuales luego de dar su consentimiento se obligarán, la compradora a pagarlo y la otra a recibirlo como contraprestación.

En consideración de las ideas anteriores, resulta necesario destacar la importancia de este tipo de contratos, que en palabras de Aguilar (2009), es el más importante de los contratos tomando en consideración los siguientes aspectos:

- Por su frecuencia, pues bien, si no todas las personas venden, al menos si compran.
- Por su diversidad,
- Por la pluralidad de sus normas legales, que no solo incluye las leyes civiles y mercantiles, sino además las leyes especiales.

De acuerdo con el autor, la importancia de la venta se ha debido a la frecuente celebración de este tipo de contrato en sus diversas modalidades, por lo que se considera, que, motivado a ello, se ha hecho necesaria además una abundante regulación normativa dirigida a arroparlos, pues, resulta necesario proteger los derechos de sus partes en la materialización de su principal efecto jurídico que es transferir del dominio de la propiedad de un bien de una persona a otra.

Publicidad Registral.

El CCV en su art. 1488, establece la obligación de hacer la tradición de los bienes inmuebles por medio de la entrega del instrumento de propiedad, al respecto nos comenta Aguilar (2008), el vendedor, en todo caso debe entregar escritura apta para ser protocolizada por el comprador, en caso de no entregar documento auténtico registrado, de modo que, en caso de omitir dicha acción, la misma podrá sustituirse con el registro del fallo que declare la existencia de del contrato de venta.

Por otra parte, en lo que atañe a las obligaciones del comprador, Aguilar (2012), dice que será suficiente con mencionar como obligación del comprador, la de pagar el precio, continúa

exponiendo que la obligación de tomar la cosa es producto de la obligación del vendedor de hacer la tradición, agregando además que la obligación de erogar los gastos de la venta tampoco significa algo esencial puesto que esta puede ser excluida por acuerdo en contrario.

Cabe mencionar que, la compraventa en documento privado constituye un acuerdo bilateral que recoge por escrito los datos de las dos partes interesadas, así como las condiciones de la operación: el precio, forma de realizar el pago, lugar y momento de la entrega del bien, entre otros. Este tipo de contrato, es común en diversas transacciones comerciales y puede abarcar desde la compra de bienes tangibles, hasta la adquisición de servicios o activos intangibles (Silva, 2003).

En este orden de ideas, para Rodríguez (2007), estos documentos no son precisamente registrables, debido a que, si bien son aptos para el registro, no precisamente tienen por ley que ser anotados en un Registro Público, por tal motivo, pueden serlo, para avalar los intereses de las partes, pero no por obligación legal. Es así, como resalta el autor, que con tan solo el consentimiento de las partes son válidos estos contratos; sin embargo, al ser registrados estos garantizaran los intereses de las partes.

En este sentido, la seguridad jurídica ha sido a lo largo de los años el propósito de la aplicación de las normas de derecho privado; por lo que, para tal fin, ha ido incluyéndose en algunos casos el otorgamiento de la fe pública; tal es el caso de los contratos que tengan como objeto bienes inmuebles, donde el legislador ha dispuesto en la norma sustantiva un requisito especial, para que el tráfico de estos bienes se desarrolle bajo un régimen de publicidad, que permita a los contratantes asentar en el Registro Público correspondiente dichas negociaciones con dos fines fundamentales, como son: primero, otorgar fe pública al acto; y, segundo, permitir a terceros interesados acceder a esa información, para obtener de dichos asientos la certeza del estatus legal en que se encuentran los bienes, convergiendo en el cumplimiento de este requisito

la voluntad de las partes, la fe pública y la publicidad registral como garantía de la materialización de todos los efectos legales derivados de dicho acto.

En virtud de lo anterior, Osorio (2000), manifiesta que la publicidad registral muestra la realidad de las situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, presentando como cierto lo anotado o inscrito

Por su parte, para Domínguez y Fernández (2018), la publicidad es un acto que se orienta a la notoriedad de un hecho o situación jurídica. De tal suerte, que la publicidad, en sentido amplio, es una actividad dirigida a difundir y hacer notorio un hecho y, en un sentido más concreto, procura hacerla de conocimiento general. En tal sentido, la publicidad comprende todas las vías jurídicas dispuestas por el legislador, a fin de hacer públicas situaciones jurídicas que pudieran bien perjudicar o favorecer a terceros, bien sea por la constitución, modificación o extinción de tales situaciones jurídicas.

En este orden de ideas, la publicidad registral se fundamenta en la certeza que otorga a las relaciones jurídicas, la seguridad del tráfico de bienes y de los derechos, por medio de la exteriorización de una información con el fin de que los interesados accedan abiertamente a esta. La publicidad, impide la ilegalidad, salvaguarda a los terceros interesados en el inmueble, quienes podrán previamente conocer su situación jurídica antes de la celebración de cualquier negocio (Domínguez y Fernández, 2018).

En lo esencial, la Publicidad Registral está conferida de un carácter público, que comporta la realidad del contenido de los actos asentados en los libros llevados a tal efecto por las instituciones destinadas para ello, de modo que, la publicidad registral brinda a cualquier tercero “interesado” la vía para poder corroborar en los asientos registrales el status legal en que se encuentran determinados bienes.

Atendiendo a este principio de publicidad, en Venezuela se ha implementado un sistema registral con tal propósito, sobre el cual explica Domínguez (2018), en Venezuela por regla general, por el mero consentimiento nace el derecho real, es decir, antes de ser inscrito en el registro ya el derecho ha sido constituido, en virtud de ello, los efectos de dicha escritura ante el registro surten efectos declarativos. Trae a colación además, que en la Ley de Registro Público (actualmente Ley de Registros y Notarías, en reforma de 2021) se ha dispuesto que los datos catastrales son los útiles para realizar dicho registro; agrega además que, aunque previamente se había establecido el sistema de folio real, ante la ausencia de registros catastrales confiables se ha atendido al sistema de folio personal (contenido en art. 35 de la Ley de Registros y Notarías) y que, aunque tradicionalmente el sistema registral era transcrito íntegramente, de forma progresiva se irá transformando en uno de inscripción en el cual se tomará un resumen detallado del acto sometido a inscripción.

De todo lo anteriormente descrito, se precisa que conforme al CCV en su art. 1920, en materia de venta de bienes inmuebles, el acto traslativo de propiedad se materializa mediante la protocolización del documento; sin embargo, la sentencia en estudio ha flexibilizado la norma, toda vez que la venta se perfecciona con el solo consentimiento de las partes (art.1161 CCV) , donde el juez ponente, hace énfasis en que la efectividad de la transferencia de la propiedad se materializa por la consensualidad entre las partes, declaradas en el momento de la celebración del contrato, independientemente de su naturaleza, sin que sea necesario cumplir con el acto registral.

Cabe considerar, por otra parte, la prohibición de tramitar compra- venta de inmuebles ante notarias, dictada por el Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN) mediante circular identificada con la nomenclatura SAREN-DG-CJ-0230-2260-379 con fecha primero (01) de diciembre de Dos mil Dieciséis (2016). Dicho comunicado tuvo lugar como una de las medidas

llevadas a cabo por la oficina contra la delincuencia organizada y financiamiento al terrorismo, además de constituir una medida dirigida a evitar la realización de trámites fraudulentos ante la oficina de Registro, tomando partida de falsa identidad en los otorgantes descritos en el documento autenticado.

Resulta claro, que dicha medida persigue elevar el nivel de la seguridad jurídica a quienes deseen celebrar actos jurídicos de transmisión de propiedad de bienes inmuebles; sin embargo, no es menos cierto que se está dando una negativa a la población interesada que cercena la posibilidad de autenticación de los contratos celebrados en la materia, que de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 1141 del CCV, gozan de plena existencia jurídica al encontrarse satisfechos requisitos como: el consentimiento de las partes, objeto y causa lícita. Situación esta que, al colocarla dentro del contexto de estudio, enerva la libertad contractual de las partes y la esencia de los efectos del contrato, que tal como se ha reiterado en líneas anteriores, es de carácter consensual y su validez no está supeditada a su registro o autenticación, sino a la voluntad plenamente manifestada de las partes.

2.2.2 Carácter innovador de la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles

Los bienes, han sido definidos por Cabanellas (1993), como “todos los objetos que, por útiles y apropiables sirvan para satisfacer las necesidades humanas” (p.39), partiendo de esta definición, se concibe a los bienes como cosas apropiables, y en virtud de tal cualidad forman parte del comercio, e indiscutiblemente pueden ser objeto de contrato, estos han sido clasificados en la norma sustantiva en dos grupos, encontrando en primer lugar los bienes muebles , que a su vez (Cabanellas, 1993), los ha definido como los que “...sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra” (p.39), de modo que, los bienes muebles están definidos en esta cita tomando como referencia su naturaleza, lo cual concuerda con la definición que les ha dado el legislador en

el CCV en su art.532 al regularlos como aquellos que pueden cambiar de lugar, bien sea por sí mismos o por la intervención una fuerza externa.

Por otra parte, se encuentra el segundo grupo que está conformado por los bienes inmuebles que para Cabanellas (1993), “Son los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro” (p.41), sugiere esta definición, que la denominación de bienes inmuebles radica en su naturaleza de ser inmóviles; por otra parte, en su concepción dentro del CCV, esta clasificación se extiende además a otros aspectos según el contenido del art. 526 de la citada norma, donde se establece que los bienes son inmuebles por su naturaleza, destinación u objeto; precisando en el art. 527 *eiusdem* dentro del primer grupo: los terrenos, minas, edificios, así como toda construcción que se encuentre adherida permanentemente a la tierra o forme parte íntegra de un edificio, esta definición se corresponde directamente a las cualidades físicas del bien señaladas en la definición de Cabanellas.

En referencia a lo anterior, en el art.528 de la norma precitada se establecen como bienes inmuebles por su destinación, aquellos dispuestos a permanecer de forma permanente en un terreno, edificio, o que no puedan ser separados de ellos sin afectar la base o estructura a la que estén sujetos. Esta definición, toma como referencia el empleo que se le va dar a ciertos bienes, que si bien por su naturaleza no son inmuebles, en ocasión del destino que se les va dar pasan a formar parte íntegra de este; y, por último, en el art.529 define como inmuebles por su objeto aquellos bienes, acciones, o derechos cuyo objeto recae sobre cosas inmuebles, puede apreciarse, como el legislador desde un punto de vista subjetivo realiza esta definición, pues claramente no se refiere a los bienes, sino a derechos que pueden recaer sobre estos. En atención a estas definiciones, tratándose esta investigación sobre un tema relacionado con los bienes inmuebles, es preciso

determinar que el tipo de bienes sobre los que recae el presente estudio en consonancia con la definición del legislador venezolano, son los inmuebles por su naturaleza.

En concordancia con lo anterior, señala Varsi (2017), que, al establecer un vínculo jurídico entre estos bienes y las personas, nace un poder jurídico que confiere a estas últimas un señorío sobre aquellos, a este poder se le ha denominado derechos reales.

Así mismo, Cabanellas (1993), los ha definido como la “Potestad personal sobre una o más cosas, objetos del Derecho” (p.101), puede decirse así, que el derecho real engendra un vínculo jurídico entre el sujeto y la cosa, y es sobre esa relación que la norma prevé y reconoce derechos que pueden ser ejercidos por la persona en virtud de su señorío, pudiendo ejercer esos derechos de forma exclusiva frente a todos los demás,

Resulta necesario además, precisar dentro de cuales derechos pueden ubicarse estos derechos reales, para ello se citará lo que al respecto dice (Aguilar, 2012), quien indica que los derechos reales se ubican dentro de los derechos patrimoniales, es decir, que son apreciables en dinero, además de ubicarse dentro de los derechos absolutos, por su cualidad de tener efectos *erga omnes* en vista del señorío o poder directo que concede a sus titulares sobre la cosa, es así como los derechos reales poseen características especiales tales como: la atribución a su titular del poder de señorío directo sobre la cosa, la valoración de este derecho en dinero, y, la exclusión a cualquier otro del ejercicio de un derecho similar o concurrente.

Es preciso, en virtud de lo anteriormente descrito, traer a colación el derecho real por excelencia como lo es la propiedad, el cual “Es un bien jurídico, el más amplio y completo que las personas pueden tener, en virtud del cual un bien o conjunto de bienes, ya sean corporales o incorporales, quedan sometidos de manera absoluta al señorío de la persona” (Avendaño y Avendaño, 2019, p.57).

Por su parte, en el art. 545 del CCV establece que es el derecho que faculta para poder ejercer el uso, goce y disposición de una cosa de manera exclusiva, estableciendo la ley todas sus restricciones y obligaciones.

De acuerdo con las definiciones anteriores, se concibe a la propiedad como un derecho subjetivo en razón del cual las personas pueden ejercer un señorío sobre sus bienes, pudiendo usarla, aprovechar sus frutos y desprenderse de ella “ya sea jurídica o físicamente” (Avendaño y Avendaño, 2019, p.59), teniendo como únicas limitaciones las establecidas en la ley.

En esta perspectiva, dice Puig (citado por Domínguez y Fernández, 2020), no es lo mismo origen, que obtención de un derecho, porque si bien puede adquirirse el derecho al instante que nace a la vida, tal es el caso de la ocupación, en ese mismo orden, pueden adquirirse derechos ya nacidos como en el caso del contrato de venta, pudiendo establecerse además el nacimiento sin adquisición actual por una persona, como lo es el caso de la herencia destinada al concebido; también la norma añade la sucesión, que en términos amplios indica sustitución, pero concretamente se refiere a la sucesión hereditaria como dispositivo de transferencia de las relaciones jurídicas de carácter patrimonial al fallecer el sucesor, ello, en vista que, al perecer la persona, sus vínculos patrimoniales en principio no desaparecen, sino que se ceden al heredero por vía sucesoria. (Domínguez y Fernández, 2020).

De la cita previa, se puede inferir que la adquisición de la propiedad puede producirse de dos formas: en su modo originario, se adquiere sin que medie una voluntad orientada a transferirlo, dado que este nace en cabeza de quien lo adquiere, esto ocurre puesto que dichos objetos no han tenido dominio previo. Caso contrario, ocurre en los modos derivados, pues en ellos ya media la transferencia de la propiedad la cual se asienta en una sucesión jurídica, es decir, media interviene una voluntad cuyo propósito es realizar la transmisión de este derecho, voluntad que debe brotar

en cabeza del dueño de la cosa para poder obtenerse dicho efecto. Por su parte, en lo que respecta a la sucesión como medio de adquisición de la propiedad, de forma tácita así lo expresa el art. 808 CCV que dice que toda persona tiene la capacidad de suceder con salvedad de las excepciones dispuestas por la ley.

Ahora bien, siendo la propiedad un derecho real de señorío y poder sobre la cosa, resulta imprescindible plantearse como este señorío a la hora de contratar puede transferirse de una persona a otra, pues bien, de acuerdo con (Woolcott, et al, 2018), la transferencia presupone por una parte el título del derecho de propietario en el vendedor, la manifestación de voluntad de trasladar ese derecho al comprador del bien, y la manifestación de voluntad de este último de aceptarlo, es decir, la transferencia del bien al momento de contratar se convierte en una obligación contractual que va a recaer en la figura del vendedor, el cual necesariamente debe ser el dueño para que dicha transmisión pueda ser válida.

Al respecto, insiste Aguilar (2009), esta obligación está sujeta a la observancia de tres principios: 1) La transferencia de la propiedad al comprador, es una obligación esencial, 2) Esta obligación opera en principio “*solo consensu*” y se materializa al momento de perfeccionarse el contrato; pero, de forma excepcional en el caso de la venta esta se perfecciona sin que se haya realizado necesariamente la transferencia de la propiedad, y 3) La consensualidad de la transferencia, no significa obligatoriamente que esta sea oponible completamente a toda clase de terceros.

Por otra parte, además de la obligación de transferir, nace la obligación de hacer la tradición, la cual se basa en la transferencia de la cosa por parte del vendedor en el poderío y posesión del nuevo adquirente, por lo que este (el vendedor) debe hacer todo lo necesario para que el comprador pueda obtener de la cosa todos los beneficios que engendra su cualidad de nuevo

titular del derecho de propiedad, es por ello que la tradición engendra en el vendedor la obligación de poner al comprador en posesión de la cosa objeto del contrato.

Una de las modalidades existentes para que opere la transferencia de la propiedad tal como se ha estudiado, es el contrato de compra-venta, sobre este aspecto explica Domínguez (2020), la transferencia del derecho real se sujeta a la voluntad de las partes manifiesta por medio del contrato, y señala lo dispuesto por el art.1161 del CCV sobre la transferencia de la propiedad o derechos por el mero consentimiento de las partes aunque esta aún no haya tenido lugar; esta disposición pone de manifiesto el principio del consensualismo o de transferencia *solo consensu*, en virtud del cual, la sola voluntad de los contratantes expresada en el acto, es suficiente para que se determine la propiedad sobre la cosa o cualquier derecho real, se produzca como consecuencia de la celebración del contrato, de allí, que dicho principio debe concebirse como el alcance de los efectos del contrato para generar inmediatamente el efecto traslativo del derecho de propiedad.

Recapitulando, lo dispuesto en el artículo 1161 de la norma *ut supra* sobre la transmisión de la propiedad u otro derecho como efectos del contrato, en contraste con lo dispuesto en la sentencia de estudio, se advierte, que en aquellos actos que se omita la formalidad de registro, opera de igual forma: el perfeccionamiento de la convención, la transmisión de la propiedad, y la posibilidad de oponer el contrato frente a terceros quedando a salvo los “terceros indiferentes”, en consecuencia, la sentencia otorga cierta amplitud a la interpretación de lo dispuesto en la norma sustantiva, por lo que no se propone algo innovador, sino que se amplía su interpretación.

2.2.3 Efectos jurídicos del contrato de venta celebrado mediante documento privado y documento público

La figura de documento público, la define Brewer (1962) como, un documento auténtico por excelencia, puesto que su autenticidad surge desde el momento de su creación; aunado a ello, la autoridad del empleado público que lo autoriza prueba, aun legalmente, su contenido, es decir, el elemento intrínseco del acto. Al mismo tiempo, se refiere al documento privado auténtico como una firma autenticada ante un notario, insiste, se trata de un documento privado, no público; pero, que es reconocido como auténtico tras haber obtenido dicho carácter a través del acto de autenticación y reconocimiento de su firma.

En la misma línea, este tipo de documento, como todo acto formal a realizarse ante un ente público, la protocolización de un documento debe cumplir con una serie de requisitos que Brewer (1962) enumera de la siguiente forma:

- a) Que el acto se autorice en la persona de un registrador, juez u otro funcionario público.
- b) Que el funcionario que presida el acto goce de las facultades para otorgarle al documento una fe pública válida.
- c) Que el documento se autorice en las instalaciones del lugar donde el funcionario ejerza sus funciones.

Estos requisitos son indispensables para la validez e inscripción de los documentos públicos, circunstancias diferentes aplican con la sentencia judicial, en la que dichos documentos son autorizados por un funcionario público a instancia y con mediación de partes.

En contraparte, el documento privado está definido por Brewer (1962), como, todos aquellos actos o escritos que se originan de acuerdo entre las partes, sin mediación de ningún

funcionario público competente, y que tratan sobre hechos jurídicos a los cuales pueden valer como medio de prueba.

A todas estas afirmaciones, es propicio agregar ciertas condiciones que deben coexistir para la validez y existencia jurídica del documento privado; iniciando con que este debe estar firmado por la persona a quien se opone, la cual no puede ser reemplazada con nada, aun cuando se haya estampado otra seña en su lugar en presencia de testigos; no obstante, en su lugar, la ley admite que pueda firmar otra persona a ruego del otorgante en caso que este no supiera o estuviera impedido para firmar y se tratare de obligaciones para cuya prueba se admiten testigos. Los documentos privados no están sujetos a ninguna formalidad. (Brewer, 1962).

Cabe resaltar, que el documento privado constituye una prueba por escrito, puesto que con ellos pueden demostrarse todos los actos que por disposición expresa de la ley no requieran ser llevados en escritura pública; no obstante, deben ser reconocidos por aquel(los) a quien resulten oponibles, o tenidos legítimamente por reconocidos, de modo que el documento privado, por sí mismo, no puede tener fuerza probatoria sino entre las partes, y ante terceros cuando es auténtico, y dicha autenticidad ha emanado de forma provisional, mediante la oficiosidad notarial y posteriormente por el reconocimiento judicial. Brewer (1962).

Resulta conveniente, analizar y comparar los efectos jurídicos que tiene el documento público frente al documento privado a la luz de lo dispuesto en los artículos 1.357, 1.359 y 1.363 del CCV, que define el documento público como aquel que ha sido expedido bajo el cumplimiento de todas las formalidades exigidas por la Ley, gozando de fe pública que le otorga el funcionario a los hechos para los cuales está autorizado “... Claro es que esa plena fe está referida a la realidad de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiere anunciado como cumplidos por él mismo o pasados en su presencia...” (Osorio, 2009).

En este orden de ideas, la Sentencia 098 consideró que, el documento autenticado tiene eficacia de instrumento público y en consecuencia es oponible a terceros, en vista que reúne las condiciones de solemnidad para su validez, aunque sea estimado como un documento privado al que solo le falta la cumplir con el formalismo de publicidad, de tal suerte, que la oponibilidad hace referencia a la defensa del derecho subjetivo del que se hacen titulares las partes de un contrato tras su celebración.

2.2.4 La eficacia y oponibilidad respecto a terceros de los contratos de venta de bienes inmuebles celebrados a través de documento privado

La oponibilidad del contrato, se entiende como un principio legal que hace alusión a los terceros en el contrato, que, al no resultar afectados por su celebración, deben abstenerse de interferir en su cumplimiento (Enciclopedia Jurídica). A su vez, la Real Academia Española la describe como el atributo en virtud del cual estos (los contratos) pueden hacerse valer frente a un tercero, en el contexto se impone al tercero la realidad del acto jurídico, teniendo este que considerar la oponibilidad al tiempo de ejecutar sus derechos.

Además, es preciso acotar lo concerniente a la teoría del riesgo, sobre la cual ha disertado en su obra Domínguez (2017), quien explica que se trata de la situación jurídica en que suelen encontrarse las partes de un contrato frente la dificultad de dar cumplimiento a sus obligaciones motivado a una causa que no les es imputable. Agrega la estudiosa que, al respecto refiere la doctrina, que esta cuestión del riesgo procura responder las siguientes interrogantes ¿quién deberá sufrir los efectos de dicha causa no imputable? Y ¿Para quién es el riesgo?, ahora bien, al aplicar la teoría del riesgo en los contratos traslativos de propiedad, Domínguez (2017) trae a colación en su obra, que en esta clase de contratos la cosa queda a riesgo del adquirente, citando lo dispuesto en el art. 1161 CCV que versa sobre la transferencia de la propiedad u otro derecho, como efecto

del consentimiento legítimamente declarado; aun cuando la entrega de la cosa no haya sido verificada, deduciendo de acuerdo con el contenido de dicho artículo, que al fenecer la cosa en manos del vendedor, previo a la realización de la tradición, el comprador queda obligado a consumir su obligación y a sufrir la pérdida de la cosa, pues este ya sería realmente su propietario.

En virtud de ello, recurriendo al criterio expuesto en la sentencia objeto de estudio, donde se explica que de conformidad con el art. 1920 del CCV, si bien se establecen los actos sometidos a la formalidad de registro, la omisión de dicho requisito no apareja como consecuencia el perfeccionamiento del contrato, , así como también aclara que la oponibilidad no opera solo frente a determinado tipo de terceros, por lo que, a los “terceros indiferentes” si les es oponible el acto, en consecuencia, se ratifica el criterio de la relatividad en lo que respecta a la oponibilidad del contrato, guardando perfecta consonancia lo interpretado por la Sala con lo dispuesto en la norma en lo que respecta a validez y eficacia del contrato privado en la esfera jurídica, lo que hace necesario remitirse al contenido del Art.1363 del CCV que expresa, resulta oponible entre las partes y ante terceros indiferentes mientras no haya sido debidamente protocolizado, por lo que el efecto erga omnes o de oponibilidad contra cualquier tercero lo adquiere a través del requisito de publicidad requerido en el art. 1920 de la norma sustantiva.

2.3 Definición de Términos Básicos

Para Arias (2012), “Consiste en dar el significado preciso y según el contexto a los conceptos principales, expresiones o variables involucradas en el problema y en los objetivos formulados” (p.108)

Autonomía de la voluntad

Es la facultad que tienen las personas para en ejercicio de su libre arbitrio reglar sus derechos y obligaciones. Reflejada a través de convenios capaces de obligarse en ellos con la

misma fuerza de la ley, toda vez que lo acordado no contravenga a la ley misma, la moral, y/o las buenas costumbres (Osorio, 2000). Desde este punto de vista Arnau (2009), señala que existe un reconocimiento de poder y de autogobierno de los fines e intereses propios de las personas y hasta un poder de auto reglamentación de las situaciones y relaciones jurídicas que la doctrina denomina “autonomía privada”.

Contratos Consensuales

Para Cossio (2009), son aquellos en los que se hace suficiente el consentimiento de las partes para que estos pueda perfeccionarse, coincidiendo su criterio con Arnau (2008), quien a su vez afirma que estos se perfeccionan por el puro consentimiento, independientemente de la forma en que este se otorgue.

Documento Público

Es aquel que ha sido expedido con el cumplimiento previo de todas las solemnidades exigidas por la ley o funcionario autorizado para ello, para atestiguar sobre un hecho, declaración de voluntades y la fecha en que han tenido lugar (Osorio, 2000, p. 360)

Documento Privado

“El redactado por las partes interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención de notario o funcionario público que le de fe o autoridad” (Osorio, 2000, p. 360)

Erga Omnes

Es una locución latina que traduce “contra todos o frente a todos”, es utilizada especialmente para referirse a uno de los rasgos esenciales de los derechos reales. Denota que la ley y el derecho arropan a todos, hayan o no formado parte del contrato (Enciclopedia-jurídica.com).

Forma Probatoria (ad probationem)

De acuerdo con López y López 1994 (en Arnau, p.150), “es aquella que solo es exigida como medio de prueba, como protección de la eficacia del contrato frente a terceros”.

En igual forma, Cortés (1984), explica que esta no representa un requisito de validez para el acto jurídico; puesto que puede relegarse sin que necesariamente se vea afectada la eficacia del acto, su carácter es de utilidad únicamente para suministrar la prueba de la realidad y contenido de este.

Terceros interesados

Son aquellos que (...) en el momento de trabarse la litis no tienen la calidad de parte; sin embargo, al ser llamados al proceso se convierten en tal y su intervención se justifica por la preexistencia de algún interés jurídico que desean proteger o defender vinculado con el objeto del juicio (...) (Otero s.f.), por lo que, en caso de aperturarse un proceso por vía judicial vinculado a un contrato de compra-venta que verse sobre la venta de un inmueble, aunque inicialmente los interesados son la parte actora y la demandada, en una etapa del juicio surgen circunstancias que por alguna razón pueden afectar los intereses de terceros que para ese momento eran ajenos al proceso, en virtud de ello son llamados a formar parte del mismo para el ejercicio de sus derechos, convirtiéndose a partir de ese momento en terceros con interés en el litigio.

Protocolización

Ríos (citado por Cohen, s.f.), explica que se trata de la acción y efecto de conferir en el protocolo, al verificar la existencia de un documento determinado que se inserta al final, y que forma legalmente parte integral de este, así como su fecha de consignación ante el notario, se tiene entonces que a través de la protocolización se le confiere a un documento el carácter de auténtico quedando constancia de su existencia ante el funcionario público que presidió dicho protocolo.

Titularidad

En términos generales, puede precisarse como el carácter o facultad que otorga la ley a una persona para investirla de poder jurídico, dicha titularidad se pone de manifiesto cuando la relación jurídica o derecho subjetivo ha accedido al Registro (Diccionario Jurídico en línea). De acuerdo con esta definición, la titularidad en los contratos alude al derecho subjetivo que adquiere (en el tema de estudio) el adquirente como consecuencia directa derivada del contrato

2.4 Bases legales

Para el sustento jurídico de este trabajo, se recurrió a las siguientes fuentes legales.

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV), dispone en su art. 115 la garantía el derecho de propiedad y la facultad que tiene toda persona al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes, de este artículo se deduce la propiedad como derecho humano, en virtud del cual, puede hacer uso de sus facultades como titular de tal derecho, el cual no puede ser vulnerado por el Estado, salvo por razones de utilidad pública, en los que previa indemnización el Estado podrá disponer de este derecho.

En función de lo planteado, el CCV en el art. 545 proclama a la propiedad como un derecho que permite el uso, goce y el disponer de una cosa de forma predilecta, únicamente con las restricciones dispuestas en la ley, enumerando más adelante el art. 1920 los actos que están sometidos a la formalidad de registro, ubicándose primeramente los actos entre vivos traslativos de propiedad de inmuebles, y demás bienes o derechos aptos de ser sujetos a hipoteca.

Por su parte, el art. 1924 CCV expresa, todos los instrumentos sujetos por la ley a la formalidad de registro y que no hayan cumplido con dicho requisito, no tendrán efecto alguno contra terceros que adquiriesen legalmente o por algún título cierto derecho sobre el inmueble, cuando la ley exija del registro de un título para poder ejercer un derecho este no podrá sustituirse

con otro instrumento, salvo estipulación especial. En otras palabras, la falta de formalidad del registro de documentos en los que se haya pactado la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, priva al nuevo adquirente de oponer este documento como prueba de su titularidad de derecho frente a algún tercero que legalmente hubiere adquirido derecho alguno sobre dicho bien, o lo que es lo mismo, la publicidad del documento surte efectos erga omnes frente a terceros y otorga a los que intervienen en ella seguridad jurídica.

A su vez, los art. 1141, 1357, 1359 y 1363 del CCV que establecen en primer lugar los requisitos para la existencia jurídica del contrato, las definiciones de documento público y privado, así como sus efectos de oponibilidad.

La sentencia 098 de la SCC del TSJ de fecha veintiuno (21) de marzo de 2023, en cuyo contenido, se interpreta el alcance de cada uno de los artículos precedentes en el contexto de la validez y efectos del contrato privado y la transmisión de la propiedad cuando su contenido versa sobre la venta de bienes inmuebles, quedando sentado el efecto del consensualismo y la voluntad como elementos suficientes para que pueda producirse no solo la transmisión de la propiedad, sino además la oponibilidad del contrato frente a terceros sin el cumplimiento del requisito de publicidad registral dispuesto en el CCV.

Es preciso advertir que, en el desarrollo de la ponencia de la Sentencia en estudio, la Sala apoyó sustancialmente sobre un criterio previo de esta misma Sala en Sentencia Nro. 638 del año 2010, por lo que la misma servirá como un importante apoyo jurisprudencial para validar los argumentos expuestos por el sentenciador en el caso objeto de estudio en todo lo que respecta a los efectos del contrato y su oponibilidad.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

El objetivo de este capítulo es dar a conocer la metodología que sustenta al estudio, es así, como Arias (2012), señala que “la metodología del proyecto incluye el tipo o tipos de investigación, las técnicas y los instrumentos que será utilizados para llevar a cabo la indagación. Es el “como” se realizará el estudio para responder al problema planteado” (p.110)

Por consiguiente, se debe definir el problema de estudio para poder establecer el tipo de investigación que se va a llevar a fin, y poder hacer el diseño de la investigación.

3.1 Enfoque de la investigación

Comprende todo lo relacionado con el proceso investigativo, para Hernández (2014), existen tres (03) enfoques de investigación: el cuantitativo, el cualitativo y el mixto.

Basándose en que el propósito de la investigación, se enfocó en la realización de análisis para profundizar en el conocimiento del tema de estudio, el cual se llevó a cabo a través de la pesquisa en indagaciones previas respecto el tema, tanto de data nacional como internacional, a fin de construir nuevos conocimientos, dirigidos a interpretar y dar una mejor comprensión a la problemática planteada, se precisa, que el enfoque para la realización de este trabajo fue de tipo cualitativo, puesto que tiene un carácter interpretativo, para Hernández et al (2014), “el enfoque cualitativo utiliza la recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de investigación o revelar nuevas interrogantes en el proceso de interpretación” (p.41)

3.2 Tipo y Diseño de la investigación

3.2.1 Tipo de Investigación

La metodología científica que se siguió en el proceso investigativo, fue de tipo básica pura, que de acuerdo con Baena (2014), “es el estudio de un problema, destinado exclusivamente a la búsqueda de conocimiento”(p.11), en atención a esta definición, en esta investigación se recolectaron datos de la sentencia objeto de estudio para ser analizados y contrastados de acuerdo a lo que establece el CCV, pudiendo así establecer bien sea su concordancia, discrepancia, o la posible resulta de un nuevo criterio jurisprudencial, profundizando así en la búsqueda y ampliación del conocimiento.

3.2.2 Nivel de Investigación

En este segmento se señala el tipo de investigación de acuerdo al nivel de profundidad que implicó el estudio. En tal sentido, podrá ser exploratoria, explicativa o descriptiva (Arias, 2012), por tal motivo, dada la naturaleza de esta investigación y la indagatoria que se realizó en torno al objeto de estudio, se trata de una investigación descriptiva, la cual consiste en caracterizar un hecho, con la finalidad de establecer su estructura y cómo se comporta (Arias, 2012), por consiguiente, la investigación tuvo como propósito analizar la sentencia N° 098 de la SCC del TSJ de fecha veintiuno (21) de marzo de 2023 a la luz del CCV, lo cual fue posible a través de una comparación entre las disposiciones establecidas por el legislador y el criterio adoptado por la autoridad Judicial, lo que involucra necesariamente cierto nivel de profundidad en el tema.

3.2.3 Diseño de la Investigación

EL diseño de la investigación para Hernández et al (2003), “se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea, con el fin de responder al planteamiento del problema”(p.128), de acuerdo con esta definición, el trabajo de investigación es de diseño no

experimental, ya que, de acuerdo con Hernández et al (2003), en la investigación no experimental los estudios se desarrollan sin llevar un manejo deliberado de variable, además de observarse los fenómenos únicamente en su ambiente natural para luego proceder a examinarlos, además es de tipo transeccional, correlacional-causal, que conforme a lo descrito por Hernández et al (2003), persigue describir las relaciones que pudiesen existir entre dos o más categorías, nociones o variables en un determinado momento, bien sea de forma paralela o en función de su relación causa-efecto.

En concordancia con lo anterior, la actual investigación se enmarcó en el estudio, análisis y comparación de la sentencia 098 de la SCC con el CCV, con el objeto de precisar su relación, y determinar si el criterio del Magistrado ponente de la sentencia en estudio se ajusta a lo contemplado en la norma sustantiva, o si por el contrario, ha dado lugar esta sentencia a un nuevo criterio en lo que respecta al tema objeto de estudio, como lo es la transferencia de los bienes inmuebles a través del documento privado.

En ese sentido, Arias (2012), el diseño de investigación es de tres (3) tipos: Documental, de campo y experimental, ubicándose el presente estudio en una investigación documental, porque se seleccionan documentos para analizar e interpretar la información contenida en ellos, seleccionándose en la presente investigación el CCV y la Sentencia 098 de fecha veintiuno (21) de Marzo de 2023 emanada de la SCC para establecer marcos comparativos en relación al cumplimiento del requisito de la publicidad registral y sus efectos jurídicos.

3.3 Población y Muestra

3.3.1 Población

Para Hernández et al (2003), “Es el conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones” (p.174), por lo que puede concebirse como un universo o un todo

que, de acuerdo con Bavaresco (citado por Hernández et al (2003), “debe ser delimitado en el espacio, el cual señalará el universo o población operacional...”(p.84), en consecuencia, la población utilizada en la presente investigación estuvo integrada por la Sentencia 098 de la SCC del TSJ, de fecha 21 de marzo 2023, la cual fue contrastada con el CCV vigente.

3.3.2 Muestra

De acuerdo con Arias (2012), “es un subconjunto representativo de un universo o población” (p.110), así pues, la muestra consistió en el estudio de un subgrupo de la población (Hamade y Linares, 2022), en este particular el presente trabajo por contar con una población bastante reducida, esta en su integridad formará la muestra, de modo que la muestra estará conformada por la Sentencia 098 de la SCC del TSJ, de fecha 21 de marzo 2023.

3.4. Técnicas de Recolección de Datos

Ante el reto de desarrollar una investigación, resulta indiscutiblemente necesario, elegir no solo donde buscar, sino como hacerlo, allí surgen las diferentes técnicas de recolección que Arias (2012), ha definido como las distintas formas de conseguir la información. Siendo ejemplo de ellas el análisis documental, análisis de contenido, etc., la técnica de recolección de datos de la presente investigación se basó en la realización de una revisión documental, advierte Hurtado (2008), se adquiere a través de textos escritos, documento información recolectada y registrada por personas; de ese modo, en el desarrollo de recolección de datos seleccionado se examinarán documentos conformados por la sentencia 098 de la SCC, además del CCV, con el propósito de ubicar sus elementos esenciales y poder establecer las relaciones existentes entre ellos.

En este contexto, las técnicas utilizadas para recolectar los datos relacionados a la categoría objeto de estudio se utilizó la observación directa, revisión documental, análisis de contenido y resumen lógico, razón por la cual se consideró el CCV y la Sentencia objeto de estudio.

3.4.1 Instrumentos de Recolección de Datos

Para Arias (2012), son los instrumentos y medios materiales empleados para recolectar y almacenar la información tales como fichas o formatos de cuestionario; en lo que respecta a este particular, una vez determinada la técnica de recolección, se optó por la aplicación del instrumento de tablas o matrices, en el cual se procedió a contrastar el contenido de la sentencia 098 de la SCC del TSJ, de fecha 21 de marzo 2023, con el CCV vigente.

3.4.2 Procesamiento y Análisis de los Datos

“En lo referente al análisis, se definirán las técnicas lógicas (inducción, deducción, análisis-síntesis)” (Arias, 2012, p.111), de acuerdo con esto, en la presente investigación se ubicó la sentencia 098 de la SCC del TSJ, de fecha 21 de marzo 2023, además del CCV, del cual se procedió a realizar el análisis e interpretación de los art. 1161, 1357, 1359, 1363, 1920 y 1924, con el fin de determinar si el criterio establecido en la sentencia coincide con lo dispuesto en el CCV, este análisis comparativo se realizó a través de una tabla de matrices en la cual se ingresó y ordenó toda la información obtenida en función de los objetivos planteados. Esta información luego de analizada, permite establecer, si de la sentencia objeto de estudio, se desprende un nuevo criterio, en lo que se refiere a la validez del contrato de venta y sus efectos en cuanto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles, así como su oponibilidad frente a terceros, cumplido o no el requisito de publicidad registral establecido en el CCV.

Con el objeto de dar permitir una mejor apreciación de este paso, se presentará de forma resumida por ítems:

- ✓ Ubicación de doctrina, sentencia y norma involucrada.
- ✓ Elección de información pertinente y útil y descarte de lo innecesario.
- ✓ Selección de la información de data más reciente.

- ✓ Ubicación de los aspectos que representan el interés de la investigación.
- ✓ Aplicación de las técnicas de recolección de datos.
- ✓ Redacción del informe.
- ✓ Carga de información en tablas de matrices.
- ✓ Análisis e interpretación de datos.

Operacionalización de Variables

Tabla 1 Operacionalización de Variables.

Título: Análisis de La Sentencia N°098 de La Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo De Justicia de Fecha De 21 de marzo de 2023 a La Luz del CCV				
Objetivo General: Analizar la sentencia N°098 de la Sala de Casación Civil Del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 23 de marzo de 2023 a la Luz del Código Civil Venezolano				
Objetivos Específicos	Categoría	Sub- Categoría	Indicadores	Elementos
Comparar la interpretación por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de la naturaleza del requisito de publicidad registral, con lo establecido en el artículo 1920 del Código Civil Venezolano.	Análisis de la Sentencia N°098 de la Sala de Casación Civil del TSJ	Naturaleza de la Publicidad Registral en los contratos de venta de bienes inmuebles.	Acto traslativo de propiedad Acto traslativo de propiedad	Sentencia N°098 del 21 de marzo de 2023 de la Sala de Casación Civil. Código Civil. Artículo 1920.
Identificar el carácter innovador respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles sentado por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el artículo 1161 del Código Civil Venezolano.		Carácter innovador de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles.	Consentimiento Consentimiento	Sentencia N°098 del 21 de marzo de 2023 de la Sala de Casación Civil. Código Civil Art.1161
Comparar los efectos jurídicos producidos por el contrato de venta celebrado mediante documento privado y aquel celebrado a través de documento público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1357, 1359 y 1363 del Código Civil Venezolano.		Efectos jurídicos del contrato de venta mediante documento privado. Efectos jurídicos del contrato de venta mediante documento público.	Fe hasta prueba en contrario Plena fe	Código Civil Art.1357, 1359 y 1363
Determinar la eficacia y oponibilidad respecto a terceros de los contratos de venta de bienes inmuebles celebrados a través de documento privado, fijada por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con lo establecido en el artículo 1924 del Código Civil Venezolano.		Eficacia frente a terceros en los contratos de venta de bienes inmuebles por documento privado.	Partes y terceros indiferentes	Sentencia N°098 del 21 de marzo de 2023 de la Sala de Casación Civil.
		Oponibilidad frente a terceros en los contratos de ventas de bienes inmuebles por documento público.	Partes y toda clase de terceros	Código Civil Venezolano

Fuente: Elaboración Propia (2023)

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE RESULTADOS

Comparar la interpretación por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de la naturaleza del requisito de publicidad registral, con lo establecido en el artículo 1920 del Código Civil Venezolano.

La buena fe, como principio del derecho, ha sido pieza fundamental en la celebración de actos jurídicos, y ha sido además la base sobre la cual han emergido los diferentes actos celebrados entre los sujetos para crear, modificar o extinguir derechos; prescindiendo en ocasiones de formalismos tales como la protocolización, generalmente atendiendo a motivos económicos como pagos de tasas, aranceles, entre otros; quedando supeditadas las resultas del contrato a la confianza entre las partes, en ignorancia o menos cabo de posibles y futuras controversias que requerirán de la intervención del órgano jurisdiccional, para que sea ante un juez que se dirima el conflicto, donde será éste quien deba determinar a quién le asiste el derecho.

El CCV ha regulado al contrato como una convención a través de la cual se producen efectos tales como la constitución, modificación, transmisión y extinción de vínculos jurídicos entre sus partes, pero como todo acto jurídico, debe llenar ciertos elementos, los cuales han sido de igual forma previstos dentro de la norma tales como: consentimiento válido de las partes, el objeto, y la causa lícita; elementos estos que ante su ausencia o configuración defectuosa, podría afectar la validez del contrato y con ello, los efectos jurídicos a producir por el mismo.

Es necesario resaltar que estos efectos, tal como se pudo distinguir en el desarrollo del presente trabajo, afectan a las partes directamente y de forma indirecta a algunos terceros, estos efectos se encuentran presentes en la celebración de cualquier tipo de contrato, y de forma muy especial en el contrato que se pretende analizar en este caso, como lo es el contrato de compra venta que tenga como objeto un bien inmueble, el cual, en lo que respecta a sus efectos respecto a terceros, aparece la figura de los denominados terceros interesados, los cuales pudiesen verse afectados con la celebración de éste por estar vinculados a razón de algún derecho o interés jurídico con el bien inmueble objeto de la venta; tomando relevancia en este punto, la oponibilidad de dicho contrato frente a éstos.

En este sentido, entra en juego la existencia de la seguridad jurídica que en materia de bienes inmuebles se busca a través de la publicidad registral con la debida protocolización del documento contentivo del contrato de venta en el Registro Público correspondiente al domicilio donde se encuentre el inmueble. Así lo prevé el art. 1920 del CCV, al enumerar los actos que están sometidos a la formalidad del registro; señalando en su ordinal primero todos los actos entre vivos, traslativos de la propiedad, a título oneroso, de bienes o derechos susceptibles de hipoteca, entre los cuales se subsume el contrato de venta de bienes inmuebles.

En virtud de lo anterior, se desarrolló un minucioso y detenido análisis interpretativo que ha permitido establecer la relación de dependencia de la eficacia del contrato de venta de inmuebles respecto al cumplimiento de la formalidad registral establecida en la norma mencionada a partir de la determinación de la naturaleza de esta última. Así las cosas, la inscripción en el Registro Público viene a constituir un requisito necesario para otorgar fe pública a los actos que se presentan a conocimiento del funcionario público, a los fines de llevarse un control del tráfico de los bienes inmuebles y una publicidad respecto su *status*; en este sentido, la naturaleza de este requisito

aunque lo califique la norma civil como una “solemnidad”, no es una formalidad *ad substantiam* de la cual dependa la existencia y validez del contrato mismo de venta, por lo que nada afecta el perfeccionamiento del mismo y la producción de sus efectos naturales respecto a las partes; por ello, la omisión de dicho requisito no excluye a éstas de poder presentar el contrato como prueba del acto allí celebrado y de las obligaciones que de éste se desprenden para exigir su cumplimiento.

Sin embargo, la omisión de esta formalidad registral afecta el alcance de oponibilidad del contrato de venta sobre un bien inmueble respecto a terceros; sea que éstos últimos ya tengan previamente algún derecho sobre dicho bien, o sea que pretendan adquirirlo y no puedan conocer el *status* jurídico real de éste, por cuanto la existencia de dicho contrato no reposa en los registros correspondientes en la Oficina de Registro Público; situación que claramente atenta contra la seguridad jurídica que persigue el principio de publicidad registral.

Identificar el carácter innovador respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles sentado por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el artículo 1161 del Código Civil Venezolano.

El contrato de venta, independientemente del objeto sobre el cual recaiga, se caracteriza por ser un contrato consensual, es decir, se perfecciona con el solo consentimiento legítimamente manifestado de las partes contratantes. El art. 1161 del CCV regula expresamente la trascendencia del principio *solo consensu* en los contratos que tiene por objeto transferir la propiedad, (tal como es el caso del contrato de venta); y dispone de forma expresa que dicha transmisión o transferencia y su ventaja se produce por efecto del consentimiento legítimamente manifestado, aunque cuando materialmente hablando, no se haya puesto al adquirente en posesión del bien cuya propiedad se ha transmitido.

De acuerdo con lo anterior, la validez de los contratos de venta y su materialización, está sujeta al principio de consensualidad, a través del cual las partes ,manifiestan su aprobación a la celebración de la relación obligatoria, sometiéndose a cada uno de los efectos derivados de esta, insistiendo en su principal efecto jurídico, el cual ha sido objeto de controversia y dio lugar a la presente investigación, como lo es la transferencia de la propiedad del bien de una persona a otra, el cual es uno de los efectos inmediatos de este tipo de contratos.

Es por ello, que el criterio establecido por la sentencia 098 de la SCC del TSJ, ha fijado de acuerdo con lo sentado en Sentencia N° 638 del dieciséis (16) de diciembre de 2010 CASO INVERSORA H9, C.A, CONTRA PRODUCTOS SARONI, C. A., que la transmisión de la propiedad opera por el mero consentimiento de las partes, mas no por la protocolización del documento, por lo cual, el nuevo propietario puede oponer el documento como prueba de su titularidad frente a terceros, la cita de este criterio jurisprudencial por parte de la autoridad Judicial y el fundamento de su decisión en dicha sentencia, nos deja en presencia de una postura que se soporta jurisprudencialmente sobre la interpretación del alcance del art. 1161 en la sentencia 638 del año 2010 de la SCC del TSJ, lo cual no reviste un carácter innovador sino la reiteración de un criterio considerado en un fallo anterior.

Comparar los efectos jurídicos producidos por el contrato de venta celebrado mediante documento privado y aquel celebrado a través de documento público, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1357, 1359 y 1363 del Código Civil Venezolano.

De acuerdo a lo establecido en la norma, los contratos de venta por documento público se celebran en presencia de un funcionario público, derivándose de dicho acto una consecuencia jurídica denominada fe pública, o lo que es lo mismo, el testimonio del funcionario autorizado de que el acto que está presidiendo es cierto y ha cumplido con los extremos de ley, por su parte, el

documento privado al no ser celebrado o presentado ante la autoridad registral, carece de fe pública, la cual determina su oponibilidad; empero, ambos contratos surten por igual todos los efectos que no deriven necesariamente del cumplimiento de la formalidad de registro, por ejemplo, la transferencia de la propiedad, que tal como se puntualizó anteriormente no se apareja a la publicidad del acto, sino y al principio del consensualismo y voluntad de las partes.

Ahora bien, desde el punto de vista probatorio, el documento privado goza de una eficacia probatoria limitada, puesto que sus efectos se supeditan al acuerdo entre las partes, por lo que ante futuras controversias su validez o nulidad quedaría sujeta a lo determinado por una autoridad judicial, mientras que, por su parte el documento público tiene una mayor amplitud en su fuerza probatoria en razón del goce de la fe pública, por tal motivo, los efectos en el caso del documento público ya no solo representan un acuerdo entre las partes, sino que además le otorgan una importante carga probatoria.

Determinar la eficacia y oponibilidad respecto a terceros de los contratos de venta de bienes inmuebles celebrados a través de documento privado, fijada por la sentencia N° 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con lo establecido en el artículo 1924 del Código Civil Venezolano.

Al analizar cada uno de los aspectos tocados en la sentencia de estudio, y el criterio en el que sustentó el sentenciador su análisis y que arribó a su sentencia, se puede establecer sin lugar a dudas de conformidad con el artículo 1924 del CCV que la oponibilidad de los actos sujetos a la formalidad de registro es relativa ante su cumplimiento y su omisión, que tal como explica el sentenciador, no le resta validez al documento, por lo que su perfeccionamiento no depende de su protocolización, pues esta se soporta en el consentimiento de las partes; por lo tanto, el verdadero

efecto diferenciador ente un documento de venta de bienes inmuebles registrado y uno sin registrar es su oponibilidad.

Dicho así, el documento registrado puede su titular presentarlo como prueba de su derecho ante cualquier tercero y ante cualquier autoridad, bastándose este como instrumento fehaciente para la posesión de su derecho, es decir, la registrabilidad del documento garantiza al comprador que el bien adquirido se encuentra libre de vicios que pudiesen poner en peligro su cualidad de propietario; mientras en el caso de la no registrabilidad, esta oponibilidad se limita a su ejercicio frente a los llamados “terceros indiferentes”, es decir, frente a todos aquellos que no poseen interés legítimo sobre el bien.

En tal sentido, el escenario cambia por completo frente algún tercero que tuviere interés legítimo sobre dicho bien y pudiese demostrarlo así frente a una autoridad judicial, de modo que, en este caso el documento privado al no estar registrado carece de la fuerza de oponibilidad, por lo que pudiera ser compelido por otro documento que recayere sobre el mismo bien y que haya sido registrado por ese tercero, es decir, el documento no registrado únicamente será oponible ante terceros indiferentes, y es precisamente lo que advierte el legislador en la redacción del artículo 1924 del CCV. De esta manera, puede apreciarse, el efecto jurídico de la oponibilidad que otorga la fe pública al documento a través de la protocolización, produciendo (en el caso de los bienes inmuebles) un efecto erga omnes, quedando a salvo los derechos de las partes, siempre y cuando el acto cumpla con todas las formalidades exigidas por la ley.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Luego de desarrollar cada uno de los aspectos en los que se encuentra inmersa la temática de estudio y realizado el análisis de acuerdo a los resultados arrojados por la tabla de matrices en la que se ponen en contraste la sentencia 098 de la SCC y las disposiciones del Código Civil, se arribó a las siguientes conclusiones:

- En lo que respecta a la naturaleza del requisito de publicidad registral, de conformidad con lo establecido en el artículo 1920 del Código Civil Venezolano y la interpretación de la Sala de este artículo, se puede verificar que todo documento sometido a la formalidad de registro frente a la autoridad competente y con el cumplimiento de todas las formalidades atinentes para la validez del acto, otorgarán al documento el goce de fe pública y en consecuencia, brindará Seguridad Jurídica a las partes, protegiendo todos los derechos obtenidos una vez inscrito el acto, además de permitir al organismo público llevar un control sobre el tráfico de bienes inmuebles y suministrar información de dichas operaciones a todo aquel que tuviere interés en ellos. Todo esto, arriba al hecho, que no constituye un requisito para que se dé la transferencia de la propiedad que el documento se encuentre debidamente registrado, tal como se determinó en el Fallo recurrida en casación y resuelta en la sentencia objeto de estudio en la que se determinó una falsa aplicación del artículo 1920 del CCV.
- En referencia al criterio adoptado por la Sala para fundamentar su decisión respecto a la validez del documento privado y sus efectos, puede apreciarse con bastante claridad, que el sentenciador sostuvo un criterio previo considerado por esta misma Sala en otro litigio

y en esta misma materia, de allí, la exposición realizada por el Juez, al analizar e interpretar el artículo 1161 del Código Civil y establecer la postura sobre la validez y efectos de los contratos por el solo consentimiento de las partes. Estas consideraciones, tal como se puede observar no revisten un carácter innovador respecto a este particular, puesto que no se está construyendo un criterio diferente a lo que ha querido manifestar el legislador, toda vez que se está ratificando un razonamiento ya establecido por la Sala como lo es la transferencia de la propiedad sin que medie la registrabilidad del documento contentivo del acto de la venta. Es preciso acotar que, aunque pudiese resultar confusa la motivación del fallo y entenderse que anteriormente si constituía un requisito la registrabilidad del documento para que se llevara a cabo la transferencia de la propiedad, ha quedado bastante claro que esto no es así, puesto que el art. 1161 del código civil ha sido bastante claro al expresar que la transferencia de la propiedad opera por el mutuo consentimiento aun cuando no se haya materializado la tradición del bien objeto del contrato, por lo tanto, el apoyo en la sentencia 638/2010 del TSJ en el caso objeto de análisis resultó de importante relevancia para la decisión del fallo pronunciado.

- Ahora bien, al comparar los efectos del documento público frente al documento privado, bien se puede concluir que no existe diferencia alguna en cuanto a los efectos producidos por cada uno de ellos, puesto que tal como lo explica en su ponencia el Juez dentro del fallo y se pudo contrastar con el CCV y la doctrina, el perfeccionamiento del contrato no se apareja a la formalidad de registro, sino al consentimiento de las partes, es decir, a la voluntad de las partes de celebrar el contrato y arribar a los consecuencias jurídicas derivadas del mismo, por consiguiente, las partes desde el momento de la firma del contrato se obligan automáticamente a cumplir con cada uno de los acuerdos pactados, y en el caso

puntual de los bienes inmuebles, la transferencia de la propiedad y demás derechos tienen lugar en el mismo acto.

- Por último, abordando el efecto de oponibilidad del contrato, la conclusión a la que se ha llegado, es que tanto el documento privado como el registrado, son oponibles frente a terceros, la diferencia, o la problemática de la oponibilidad, radica del hecho, que el documento público resulta oponible a cualquier tercero, mientras, que el documento privado o no registrado únicamente es oponible a los terceros indiferentes, es decir, a todos aquellos a quienes no les afecte las resultas del acto jurídico celebrado, y esta es la interpretación que se realiza del art. 1924 del CCV.

5.2 Recomendaciones

Una vez con la realizado el análisis de la sentencia 098 de la SCC del TSJ y haber estudiado en detalle y comprendido los efectos del documento privado frente a documento público en materia de bienes inmuebles, es preciso realizar una serie de recomendaciones en torno a la celebración de este tipo de contratos:

- **A los abogados en ejercicio;** estudiar la norma, analizando cada caso en concreto y de forma individualizada, pudiendo así estudiar cada una de sus particularidades, de forma tal, que al encontrarse en presencia de un documento que verse sobre la compra-venta de bienes inmuebles, el estudioso, en la búsqueda del goce de la garantía de los derechos de las partes y la seguridad jurídica del acto, debe sugerir a las partes realizar la protocolización del acto ante el Registro Público correspondiente, protegiendo de esta manera el acto de futuros ataques por parte de terceros, que pudiesen haber adquirido eventualmente derechos sobre dichos bienes y que podrían despojar al comprador del derecho del que se ha hecho titular.

- ***Al público en general***, al momento de pretender celebrar un contrato que trate sobre la adquisición o transferencia de propiedad de un inmueble, solicitar asesoría con un profesional del derecho con conocimiento en la materia, y no dudar en realizar la protocolización del acto ante el registro público correspondiente por la carga arancelaria que podría acarrear, puesto que, es precisamente la formalidad del acto la que va garantizarle la oponibilidad de instrumento jurídico, así como evitar futuros litigios que pudiesen acarrear gastos mucho mayores, que pudieran evitarse con el cumplimiento de la formalidad de registro.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguirre, E. (2014). Contrato de Compraventa en derecho romano, derecho civil y proyectos de unificación internacional (trabajo de fin de grado) Facultad de derecho (ICADE), Madrid, España.

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://repositorio.comillas.edu/jspui/bitstream/11531/644/1/TFG000555.pdf&ved=2ahUKEwiQzbX0r4KAAxU7QzABHbtZA0s4ChAWegQIAhAB&usg=AOvVaw1iFPskWXV6rVuIhUKHMbWo>

Alsina, H. (1963). *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial* (2da ed.). Ediciones Jurídicas.

Aguilar, J (2008). *Contratos y Garantías: Derecho Civil IV* (19°ed). Editorial UCAB

Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación* (6ª ed.). Episteme.

Arnau, F. (2009). *Lecciones de Derecho Civil II Obligaciones y contratos*. Universitat de Jaume.

Arteaga, E. (2011) Diccionario derecho constitucional. [https://www.derechopenalened.com/libros/Diccionario Derecho Constitucional.pdf](https://www.derechopenalened.com/libros/Diccionario_Derecho_Constitucional.pdf)

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2019). *Derechos Reales*, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf>

Cabanellas, T. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental* (11^{ma}). Heliasta S.L.R.
<https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/2015/01/doctrina34261.pdf>

Calamandrei, P. (1997) *Derecho Procesal Civil* (II). Harla.

Caqui Q, Eugenio A (2020). *El contrato de compra venta de bien inmueble y oponibilidad frente a terceros en la asociación de vivienda Estrella De Barbadillo Distrito De Ate año 2013-2014*, (tesis para optar al grado académico de: Maestro en derecho civil y comercial). Universidad Nacional Federico Villarreal, Lima, Perú.
https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/5118/UNFV_Caqui_Quinones_Eugenio_Anastacio_Maestria_2020.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Brewer, A (1962) Consideraciones acerca de la distinción entre documento público o autentico, documento privado reconocido y autenticado y documento registrado
<http://allanbrewercarias.com/biblioteca-virtual/%25C2%2593consideraciones-acerca-de-la-distincion-entre-documento-publico-o-autentico-documento-privado-reconocido-y-autenticado-y-documento-registrado%25C2%2594-2/&ved=2ahUKEwjx4tXDhLiAAxXfjLAFHTPgBawQFnoECBEQAQ&usg=AOvVaw2hH6ImKWrsVYfNnZk6BZLS>
[_Quinones Eugenio Anastacio Maestria 2020.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/5118/UNFV_Caqui_Quinones_Eugenio_Anastacio_Maestria_2020.pdf?sequence=3&isAllowed=y)

Código Civil Venezolano (CCV) del 26 de julio de 1982 disponible en Gaceta Oficial N° 2990. <https://www.asambleanacional.gob.ve/storage/documentos/leyes/ley-de-ref-20220406152223.pdf>

Cortes, C. (2012) La Forma del Acto Jurídico en el Código Civil Peruano de 1984. Universidad Libre seccional Pereira. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4133684.pdf>

Cossio, R. (2009). *Primer curso de derecho civil*. Universidad Autónoma de Puebla.

De la Plaza, M (1944). *La Casación Civil*. Revista de derecho Privado, Madrid.

Diccionario Prehispánico del Español Jurídico (2019). <https://dpej.rae.es/lema/sentencia>.

Domínguez, M. (2017). *Curso De Derecho Civil III – Obligaciones*. RVLJ. <http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2017/01/libro-Curso-de-Derecho-Civil-III-Obligaciones-ilovepdf-compressed-468-610.pdf>

Domínguez, M. y Pérez, C. (2018). Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, 11. <https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2019/01/RVLJ-11-241-292.pdf>

Domínguez, M. y Pérez, C. (2020). Consensualismo y Propiedad. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, 14, <https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2020/06/RVLJ-14-227-279.pdf>

Domínguez, M, y Pérez, C. (2020) Aspectos generales de los modos de adquirir la propiedad en el Derecho venezolano, *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia* • No 15, <https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2020/12/RVLJ-15-71-100.pdf>

Enciclopedia Jurídica. <http://www.enciclopedia-juridica.com/>.

Escobar, F. (1998). Curso de contratos (2 a ed.). Hispamer.

Moles (1958) Estudios de Derecho Público, La organización del Registro inmobiliario en Venezuela, <https://www.derechoadministrativoucv.com.ve/wp-content/uploads/2020/05/AMC-EDP-08.pdf>

Fernández, I. (2016). Compraventa y transmisión de la propiedad, (Tesis Doctoral) Universidad de Oviedo, Oviedo, España. https://digibuo.uniovi.es/dspace/bitstream/handle/10651/39320/TD_IgnacioFernandezChacon.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ley de Reforma del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Registros y Notarías, sancionada el catorce (14) de octubre de 2021, disponible en Gaceta Oficial 6.668 Extraordinario, <https://www.asambleanacional.gob.ve/leyes/sancionadas/ley-de-reforma-del-decreto-con-rango-valor-y-fuerza-de-ley-de-registros-y-notarias>

Maduro, E. y Pittier, E. (2008) Curso de obligaciones derecho civil III, Tomo II, <https://repositorio.uvm.edu.ve/server/api/core/bitstreams/a3496331-232a-49af-8d7d-2b164fe4648b/content>

Mélich-Orsini,, J (2006). Doctrina General del Contrato (4ª ed.). Serie Estudios,61

Molina, M. (2012). Problemas de la Tradición en la Compra Venta de Bienes Inmuebles (trabajo para obtener el título de *Magister en Derecho*). Universidad del Norte, Barranquilla, Colombia. <https://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Morales, N. (2018). La Formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y la Vulneración al Carácter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente (tesis para obtener el título de *abogado*). Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú.
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/614>

Osorio, M (s.f.). *Diccionario de Ciencia Políticas, Jurídicas y Sociales*. Datascan.
<https://www.elmayorportaldegerencia.com/Libros/Politica/%5BPD%5D%20Libros%20-%20Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicasy%20Sociales.pdf>

Otero, G. (2009). Intervención de los terceros interesados en el proceso civil y laboral, (Trabajo final de graduación).
<https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/11158/Otero,%20Gabriela%20Amalia.pdf?sequence=1>

Rodríguez, J (2007), *Contratos Privados Registrables*, (4^a ed.). Editec Editores

Rojas, S. (2021) *Publicidad suficiente: Antecedentes, regulación y conflicto en torno a la publicidad registral y posesoria* (Seminario sobre aportaciones teóricas recientes) Universidad Nacional de Pampa, Santa Rosa, La Pampa, Argentina.
<https://repo.unlpam.edu.ar/handle/unlpam/7209>

Salas, E. (2021). *Publicidad registral y seguridad jurídica en la SUNARP Zona registral XIII – Tacna, 2019*, (Trabajo para obtener el grado académico de: Maestro en derecho constitucional). Universidad Privada de Tacna, Tacna, Perú.

https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12969/2012/Salas-Diaz-Elard.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&ved=2ahUKEwjhzLjy5fb_AhXxFVkJFHXdUDz8QFnoECBIOAQ&usg=AOvVaw2Y7E_Ysf5Gd9T3csPISQIU

Sentencia 098 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, del veintiuno (21) de marzo de dos mil veintiuno (2021), disponible en: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/marzo/323577-000098-21323-2023-22-091.HTML>

Sentencia 638 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, del 16 de Diciembre de 2010, disponible en: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://www.tsj.gob.ve/decisiones/scc/diciembre/rc.000638-161210-2010-10-203.html&ved=2ahUKEwjOveyC6YOCAXVBg2oFHQxBDK4QFnoECBIOAQ&usg=AOvVaw0F7vN7j6hB75CSbk1BdsUq>

Silva, R. (2003), Desconocimiento y reconocimiento de instrumentos privados por el mandatario judicial, (Trabajo especial de grado para optar al grado de especialista en derecho procesal) Universidad Católica Andrés Bello, Cumaná, Venezuela. <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAQ2713.pdf>

Varsi, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales* (I). Universidad de Lima, <https://abogacia.pe/tratado-de-derechos-reales-tomo-i-ii-y-iii-autor-enrique-varsi-rospigliosi/>

Woolcott, O; Monje D, Comandé, G, Peláez, R. y Morales, R.. (2018). El método para transferir la propiedad de mercaderías en el ámbito del comercio internacional.

Bogotá: Universidad Católica de Colombia, 2018.

<https://repository.ucatolica.edu.co/entities/publication/c7cfee8e-5013-478d-8acb-7967b36ad870>