

Cumplimiento de la obligación de dar en los contratos de compraventa¹

Lourdes González Gutiérrez²

Javier José Sosa Pacheco³

Resumen

El presente artículo tuvo como objetivo analizar la obligación de dar en los contratos de compraventa según el derecho patrimonial venezolano. Se utilizó la investigación jurídica descriptiva y un diseño documental, que permitió registrar y sistematizar en fichas de trabajo 51 unidades de análisis extraídas de las fuentes principales sobre el tema. El principal resultado arribó al hecho de que, el efecto real transmisivo de propiedad, propio del contrato de compraventa que se da con el consentimiento, es oponible entre las partes y a una categoría de terceros a quienes les es oponible el efecto del acto jurídico no registrado. De esta manera se concluyó que la obligación de dar en el contrato de compraventa se basa en la transferencia de la propiedad, lo que implica que la propiedad ingresa en el patrimonio del adquirente a través del consentimiento legítimamente manifestado, sin necesidad de que se haya verificado la tradición u otras formalidades posteriores al perfeccionamiento del contrato de venta.

Palabras clave: Obligación de dar, transmisión de propiedad, tradición, oponibilidad, consensualismo.

Compliance with the obligation to deliver in sales contracts

Abstract

This article aimed to analyze the obligation to deliver in alienating contracts according to Venezuelan patrimonial law. The descriptive legal research was utilized and an documentary design which allowed it to register and systematize 51 units of analysis extracted from the main sources on the subject. The main result reached is that the real transmissive effect of ownership, inherent to the sales contract that occurs with consent, is opposable between the parties and to a category of third parties to whom the legal act's effect is opposable despite not being registered. Thus, it concluded that the obligation to deliver in the sales contract is based on the transfer of ownership, implying that ownership enters the acquirer's assets through legitimately expressed consent, without the need for the verification of delivery or other formalities after the perfection of the sales contract.

Keywords: Obligation to deliver, property transmission, delivery, opposability, consensualism.

Admitido: 24-01-2024 Aceptado: 19-07-2024

¹ Este artículo es derivado del Trabajo Especial de Grado, titulado: La obligación de dar en los contratos de compraventa según el derecho patrimonial venezolano.

² Abogada. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, Venezuela. Correo electrónico: lourdes17gonzalezg@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-1764-6464>

³ Abogado. Doctor en Derecho. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, Venezuela. Correo electrónico: jj_sosa_3@hotmail.com

Introducción

En Venezuela, el contrato de compraventa se establece como “un contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad y el comprador a pagar su precio” (Código Civil, 1982: Art. 1.474). Se evidencia que se trata de un contrato de carácter bilateral, en el que ambas partes son recíprocamente deudoras y acreedoras del cumplimiento de determinadas obligaciones, bien sea el desarrollo de una actividad en favor de la otra o el hecho de otorgar una determinada prestación. Es por ello que, tal y como lo consagra la norma, la compraventa engendra efectivamente para el vendedor la obligación de llevar a cabo la transferencia de la propiedad del bien objeto del contrato (Domínguez y Pérez, 2020)

La carga obligatoria anteriormente descrita es abordada por la doctrina como la “obligación de dar”, la cual puede definirse preferentemente como “aquellas que tienen por objeto la transmisión de la propiedad o de otro derecho real... Consisten en la realización del antiguo *“dare romano”*. Como carácter fundamental, se señala que la propiedad o derecho se transmite por efecto del consentimiento legítimamente manifestado (art. 1161 del Código Civil)” (Luyando, 1993: 54). Ante ello, el presente artículo tiene como finalidad analizar la Obligación de Dar en los contratos de compraventa según el derecho patrimonial venezolano.

En los últimos años, se ha hecho visible la pretensión de concebir a la obligación de dar de una forma errada. Se evidencia cada vez más el desconocimiento existente en materia de contratación, en la que los mismos autores hacen coincidir los términos de “Dar” y “Entregar”, e incluso en diversos casos someten su cumplimiento al desarrollo de obligaciones o formalismos posteriores al perfeccionamiento del contrato de venta, ignorando completamente lo consagrado en el artículo 1.161 del Código Civil, en el momento en el que se hace referencia a que la transferencia de la propiedad se lleva a cabo a través del consentimiento legítimamente manifestado por las partes contratantes

Es por ello que la importancia de este tema consiste en su comprensión de conformidad con el sistema venezolano, cuya finalidad se basa en impedir que la misma se preste a confusiones u alteraciones al momento de llevar a cabo su estudio, así como la determinación de cuál es el alcance de su cumplimiento. No obstante, la misma no ha tenido un establecimiento a nivel científico que permita una uniformidad conceptual que gire en torno a su verdadero significado al referirse a dicha obligación. Se observa que las investigaciones que se han llevado a cabo con anterioridad solo abordan el fenómeno de la transferencia de la propiedad de conformidad con el contrato, así como las teorías aplicadas a la misma, pero no como el cumplimiento de la obligación de dar.

Esta investigación constituye un estudio jurídico-descriptivo, ya que la misma tiene como finalidad especificar las propiedades independientes de la obligación de dar, en lo que concierne a su cumplimiento, alcance e incluso aquellas obligaciones posteriores al perfeccionamiento del contrato de venta. Igualmente, la misma adopta un diseño documental, pues para su elaboración se llevó a cabo una selección de determinados documentos, realizados a través de trabajos previos, doctrinas, jurisprudencia y datos divulgables, entre los cuales se encuentran: Curso de obligaciones derecho civil III, Doctrina general del contrato, Consensualismo y propiedad y las Sentencias núm. 638 de 2023 y núm. 000098 de 2010 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, a través de los cuales se extrajeron 51 datos de los textos utilizados para sustentar la presente investigación, con la finalidad de dar respuesta a la interrogante de ¿Tendrá alguna incidencia la confusión existente en razón al significado de la obligación de dar, dentro del contrato de compraventa en el derecho patrimonial y contractual venezolano?

1. Transmisión de la propiedad en Venezuela

Dentro de la legislación venezolana, los contratos de compraventa, llevan consigo el cumplimiento de determinadas obligaciones, entre las cuales persiste una de gran importancia, que es la transferencia de la propiedad, cuya existencia se desprende de la norma contenida en el Código Civil (a partir de ahora CC), en el momento en que el artículo 1.474 CC se verifica el deber del vendedor de llevar a cabo el traspaso del derecho de propiedad, constituyéndose la misma como una conducta positiva del deudor, la cual se caracteriza por llevar a cabo dicha transferencia de la propiedad (Milliani, 1997).

La misma se emprende a través del desarrollo de, “una conducta positiva del deudor” (Milliani, 1997: 108). “Donde se cumple de forma instantánea por el simple consentimiento” (Milliani 1997: 108). Ante ello el CC dispone que, “la propiedad o derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento legítimamente manifestado [...]” (Código Civil, 1982: Art. 1.161), por lo que “se puede producir la transferencia de la propiedad sin necesidad de hacer la entrega de la cosa” (Domínguez y Pérez, 2020:251). Pero igualmente, “mal podría pretenderse que la transmisión de la propiedad por el solo consentimiento releva al vendedor de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato” (Domínguez y Pérez, 2020: 257).

Ante ello, la transferencia de la propiedad en Venezuela, es el producto del encuentro de voluntades, en donde las partes al momento de llevar a cabo el desarrollo del acto jurídico, se produce a través del solo consentimiento la transferencia de la propiedad, en donde una vez perfeccionado el contrato no nos encontraremos en la misma situación jurídica en la que se encontraban las partes con anterioridad por efecto de la adquisición, por parte del comprador del derecho de propiedad de un bien determinado. Salvo, en los casos de los contratos que se consideran diferidos, por la libertad de la voluntad de las partes, donde las mismas pueden disponer que dicha propiedad sea transmitida con posterioridad (Domínguez y Pérez, 2020), en donde, si las partes no han pactado algo distinto, se seguirá efectivamente la regla general contenida en el artículo 1.161 CC, transmitiéndose la propiedad de inmediato y el vendedor asumiendo los riesgos de la posible pérdida de la propiedad aunque la entrega no se haya llevado a cabo.

Siendo, que se está en presencia de un sistema de transferencia de la propiedad que se basa en el sistema consensualista que deviene históricamente del código civil napoleónico de 1804, el hecho de que se lleve la adquisición del bien a través del acuerdo de voluntades no releva al vendedor del cumplimiento de otras obligaciones posteriores al contrato, ya que la norma contenida en el artículo 1.265 CC, se refiere a la entrega y conservación del bien hasta su entrega, lo que parte de la doctrina a denominado obligaciones consecuenciales a las de dar, en donde se indican que las obligaciones que tengan como finalidad la simple entrega de una cosa son de hacer (Luyando, 1993), convirtiéndose las mismas como meramente instrumentales (Melich, 2017), por cuanto por el hecho de su entrega y su conservación no se está llevando a cabo el traspaso de la propiedad sino la tenencia o posesión del mismo, pues no debe ser parte de esta discusión los términos de propiedad y posesión que a nivel doctrinal ha quedado lo suficientemente claro.

En consecuencia, este traslado de la propiedad en Venezuela, se lleva a cabo con la actividad emprendida por el vendedor de la cosa, a través de la emisión de su consentimiento al momento del perfeccionamiento del contrato de venta, en la que una vez fusionada con el consentimiento otorgado por el comprador, se produce de forma inmediata y sin que medie entre las partes, el cumplimiento de alguna formalidad, el traslado de la titularidad a manos del nuevo adquirente. Es por ello, que esta carga obligatoria atribuida al vendedor por mandato del artículo 1.474 CC, se cumple y se extingue en el mismo instante, sin que la misma se extienda al cumplimiento de formalidades u obligaciones posteriores al perfeccionamiento del contrato de venta, como lo son las referidas “obligaciones consecuenciales a las de dar”, ya que el cumplimiento de las mismas no transmite el derecho de propiedad, sino que garantizan la posesión física del bien dado en venta.

Ante esto, se establece por trabajos previos que el sistema consensual de la transferencia de la propiedad, “no ofrece eficacia y seguridad en la transferencia de la propiedad del inmueble, porque el potencial adquirente sufre una situación de desventaja o dificultades para poder determinar quién es el propietario de un bien, y cuáles son las cargas que le afectan” (Gómez, 2022: 19). Así como, los diversos sistemas que contrarían al sistema consensual como lo es el Sistema alemán que se inclina por el “Sistema Registral Constitutivo Convalidante” respecto de la transferencia de bienes inmuebles, teniendo como principal característica la separación de los negocios obligaciones y de disposición, donde la propiedad se transfiere a través de este último, teniendo que ir acompañado de la inscripción registral (Gómez, 2022: 29). En el que es necesario el cumplimiento de la formalidad del registro para que sea producida la transferencia de la propiedad.

Asimismo, según lo que fue establecido a nivel jurisprudencial en el momento en que se señaló que: [...] En tal sentido, la Sala dejó sentado que, en dichos casos, el derecho de propiedad no se adquiere por la protocolización o registro del contrato de venta, sino por el consentimiento legítimamente manifestado entre las partes [...] (Sala

de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia, 2023: Sentencia núm. 98, lins: 400, 401, 402). A lo que se refiere que no existe la necesidad del cumplimiento de alguna otra obligación o formalidad para llevarse a cabo la transferencia de la propiedad.

1.1. La transmisión de la propiedad como efecto directo del contrato de venta.

El traspaso de la propiedad, se basa entonces, en el cumplimiento de una obligación, cuya asignación se debe a la norma contenida en el artículo 1.474 CC, en la que se le atribuye al vendedor el deber de cumplir dicha obligación, a través de la realización de una conducta en el momento en que el mismo presta su consentimiento, que una vez unificado con el consentimiento emitido por el comprador se producirá de forma automática un “efecto real”. Esto en el caso de que las partes no hayan pactado algo diferente (como en el caso de las ventas con reserva de dominio), suspendiendo así el efecto de la transmisión del derecho de propiedad por aplicación de la libertad de la voluntad de las partes, al no ser el artículo 1.161 CC una norma de orden público.

Ahora bien, conforme a ello, los efectos son “consecuencias jurídicas que se generan de la existencia de un contrato valido y eficaz” (Melich, 2017: 655). Asimismo, los efectos del contrato “son las consecuencias que tanto para las partes como para los terceros se derivan ya de su perfeccionamiento, ya de su cumplimiento o ejecución”. (Marín, 1983: 325). El contrato de compraventa produce un efecto real al momento de su perfeccionamiento que está basado en ese cambio de titular en el cual:

[...] sin necesidad de que se dé ninguna conducta adicional por parte del sujeto que ostenta un derecho real sobre un cuerpo cierto y que consiste en transferirlo a su contraparte, el contrato a veces produce un “efecto real” (artículo 1.161 C.C) [...] (Melich, 2017: 655, 656).

Por ello, el mismo se corresponde a una consecuencia jurídica, que se deriva ante la existencia de un contrato valido y eficaz, a través del cual se genera un efecto entre las partes y que en ciertas situaciones pueden llegar a ser oponibles a terceros, ya que “La transmisión por el solo contrato presupone la validez de este” (Aguilar, 2016: 314). En consecuencia, nos centramos en el objeto del contrato de compraventa que se refiere a la transmisión de la propiedad a través de una contraprestación por parte del comprador, cuyo efecto en este caso se corresponde al de ser transmisivo, que de conformidad con el artículo 1.161 CC es provocado directamente por el encuentro de voluntades. Efecto real este, que es capaz de modificar la situación jurídica de las partes contratantes, pues, en este caso, el enajenante ya no se le atribuye la cualidad de propietario del bien que fue dado en venta, en cuyo caso la cualidad fue adquirida y transmitida a efecto de la celebración del contrato al nuevo adquirente (comprador).

De conformidad con lo consagrado en el artículo 1.161 CC, esta transmisión por el solo consentimiento, supone la suficiencia del contrato en la que la misma puede producir de forma directa o indirecta el efecto real transmisivo de la propiedad (Domínguez y Pérez, 2020). Dicha suficiencia supone que el contrato sea el medio por el cual se genere el efecto de la adquisición, donde son las partes quienes lo generan en el momento en el que de manera cierta y sin coacción alguna, decidieron emitir su consentimiento, por lo que a través de ella se presenta el efecto del contrato de venta, el cual no es otro que la transferencia de la propiedad.

Colorario a lo anterior, el contrato de compraventa presupone en su interior un efecto real transmisivo de la propiedad, el cual se lleva a través de la emisión y encuentro de voluntades de las partes contratantes, generando de esa forma este efecto real dentro del contrato, que provoca en las partes la transmisión y adquisición del derecho de propiedad. Lo que, realmente coincide con la obligación que tiene el vendedor de efectuar el traspaso de la propiedad, en la que se hace necesaria igualmente la intervención del comprador para la emisión de su consentimiento. Esta carga obligatoria del vendedor, genera en ese mismo momento, el efecto adquisitivo, teniendo de este modo la voluntad y el contrato, la suficiencia e independencia necesaria, para derivarse del mismo tal efecto. Prescindiendo, de este modo del cumplimiento de alguna formalidad u la entrega del bien para que se verifique tal efecto real del contrato de venta.

Una idea contraria a la planteada con anterioridad se concibe a nivel de derecho comparado, la teoría del Título y Modo, que impera en el régimen legal ecuatoriano, en el entendido de que “el título es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio u otro derecho real; y el modo de adquirir es el hecho idóneo

para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona.” (Ramírez Y Uribe, 2019 citado en Zúñiga, 2022:15). Lo que determina que, si bien el título es la causa para la transferencia del dominio, el modo se corresponde a la causa de adquisición y transferencia del dominio (Zúñiga, 2022). En la que, tal teoría del título y modo, se hace necesariamente la existencia de la conjunción de dos elementos, el contrato y la entrega de la cosa, ya que de lo contrario no se está efectuando la transferencia de la propiedad y por ello no se genera el efecto real.

Ahora bien, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 796 CC en su párrafo segundo que reza: “la propiedad y demás derechos se adquieren y transmiten por ley, sucesiones y por efecto de los contratos” (Código Civil, 1982: Art. 796, párr. 2). Dentro del mismo, se establecen los modos en los que se puede llevar a cabo la adquisición de un derecho, en este caso el derecho de propiedad, siendo, el derecho real por excelencia, en este caso en concreto, dicho derecho es transmitido a través del efecto del contrato.

Esta normativa anteriormente mencionada puede concatenarse con lo consagrado en el artículo 1.161 CC, en el cual la manifestación del consentimiento de las partes, produce dentro del contrato de venta un efecto de carácter transmisivo y de adquisición de la propiedad de un bien determinado, que ha sido objeto del contrato celebrado entre las partes. Ante esto, es posible considerar, que el efecto real producido dentro del contrato de venta deviene directamente del consentimiento emitido por las partes, dado el hecho que las mismas una vez manifestado su aceptación para llevar a cabo el negocio jurídico, por el mismo, se produce o nace el efecto de la adquisición.

2. La presencia del principio del consensualismo contractual en Venezuela

Partiendo del desarrollo anterior, no todas las legislaciones coinciden en el sistema de la transferencia de la propiedad, por el hecho de que cada legislación se encarga de establecer los presupuestos necesarios, para llevar a cabo el traspaso del derecho de propiedad, en la que no siempre basta el solo consentimiento de las partes para producirlo. Pero, en el caso venezolano, el mismo es producto del encuentro de voluntades, que es capaz de producir el efecto real del contrato de venta, por lo que nace la necesidad de determinar la presencia del principio del consensualismo en la legislación venezolana.

Ante ello, el principio del consensualismo se refiere a la “regla propia del derecho moderno según el cual los contratos se perfeccionan, por lo general, mediante el simple consentimiento de las partes, sin que se exija ninguna ritualidad o forma.” (Melich, 2017: 41). Por lo cual, en virtud de este principio, se determina que, por tratarse el contrato de venta, caracterizado por ser un contrato consensual, dado que el mismo “se perfeccionan por efecto del simple consentimiento de las partes” (Melich, 2017: 655), y así se verifica en el artículo del CC que se refiere a la permuta, cuando se dispone que, “la permuta se perfecciona, como la venta, por el solo consentimiento” (Código Civil, 1982: Art. 1.559), no es necesario el cumplimiento de alguna formalidad o requisito.

Este Principio deviene del sistema franco-italiano, en donde se verifica que los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento legítimamente manifestado por las partes contratantes, y por lo que en virtud de lo establecido en el artículo 1.161 CC, es el mismo consentimiento que genera la transferencia de la propiedad, siendo en este caso que “el perfeccionamiento del contrato coincide con el efecto transmisivo” (Domínguez y Pérez, 2020: 231). Para lo cual se hace necesaria la sola emisión y unificación del consentimiento para el perfeccionamiento del acto jurídico y el traspaso de la propiedad, cumpliéndose de esta forma la obligación de dar por parte del vendedor, y quedando las partes al margen del cumplimiento de las obligaciones posteriores.

Verificándose este principio, como la suficiencia de la voluntad para que el acto jurídico se perfeccione y a través del mismo generar el efecto transmisivo de la propiedad “para, sin necesidad de acudir a la entrega de la cosa a la cual el contrato se refiere” (Domínguez y Pérez, 2020: 254). Sin que las partes se encuentren sometidas a recurrir al cumplimiento de formalidades bien para su perfeccionamiento o bien para el traspaso de la propiedad, por lo que solo quedaría llevar a cabo las obligaciones de hacer atribuidas a cada una de las partes contratantes, que son posteriores al perfeccionamiento del contrato de venta, como lo son el pago del precio (obligación principal del comprador) y la tradición o entrega del bien, siendo la tradición una de las principales obligaciones del vendedor de conformidad con el artículo 1.486 CC.

Es por todo lo anterior, que el principio del consensualismo contractual se encuentra efectivamente presente en la legislación venezolana, rigiendo la forma del perfeccionamiento y la transmisión de la propiedad en el contrato de venta, por lo que al momento de hacer referencia al artículo 1.161 CC, se establece que: “la propiedad o derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento legítimamente manifestado; y la cosa queda a riesgo y peligro del adquirente, aunque la tradición no se haya verificado” (Código Civil, 1982: Art. 1.161), por lo tanto, es en este artículo que se verifica la existencia del principio del consensualismo, por medio de cual solo basta el encuentro de voluntades de las partes contratantes, para que se lleve a cabo el traspaso del derecho de la propiedad de un bien determinado, así como el perfeccionamiento del contrato y la adquisición de los riesgos ante la posible pérdida de la propiedad aunque la entrega del bien no se haya llevado a cabo.

Sobre la posición anteriormente adoptada, se le cuestiona la coherencia de este sistema consensual de la transferencia de la propiedad, según se indica que:

A este sistema de transmisión puramente consensual, se le cuestiona que, aparte de incoherente con la caracterización del derecho real como poder inmediato y directo en la cosa –lo que parece implicar la actualidad posesoria–, es lo más contrario que pueda imaginarse a la natural visibilidad de los derechos reales y a la seguridad del tráfico (Gordillo, 2008 citado en Domínguez y Pérez, 2020: 232)

Por lo que, para dicho autor resulta incoherente la posibilidad de que, por tratarse de un derecho real, el mismo pueda ser transmitido de inmediato por el solo consentimiento de las partes, en lo que afirma que contraría la naturaleza misma de los derechos reales, así como el cuestionamiento de la seguridad jurídica del tráfico de estos bienes, cuya propiedad son transmitidos por este sistema consensual.

Ante ello, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, ha dejado por sentado la existencia de dicho principio en el artículo 1.161 CC, en el momento en el cual estableció que:

Dicha norma consagra el denominado principio general de la consensualidad de la transmisión de la propiedad, de allí que en el contrato de venta, basta con el solo consentimiento legítimamente manifestado entre las partes respecto del objeto y precio para que la misma se perfeccione, por lo que salvo pacto en contrario, el derecho de propiedad se transmite de inmediato, quedando la cosa a riesgo y peligro del adquirente, quien pasa a ser titular del mismo desde ese instante, aunque no se haya otorgado el respectivo documento de propiedad. (Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia, 2010, sentencia núm. 000638, lins: 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360 y 361).

Por lo que, la Sala reconoce la existencia de dicho principio consensualista basándose en el referido artículo 1.161 CC. Reconociendo igualmente, que la propiedad se transmite a través del consentimiento legítimamente manifestado, mismo que es necesario para producir su perfeccionamiento, sin necesidad del cumplimiento de otras formalidades, ya que las mismas no aparejan el traspaso del derecho de propiedad, sino que se corresponden a una garantía de las mutuas acreencias de ambas partes, para la satisfacción y protección del derecho de propiedad y la posesión útil del bien dado en venta.

3. Oponibilidad del contrato de venta no registrado frente a terceros una vez cumplida con la obligación de dar

Una vez evidenciada la presencia del consensualismo en Venezuela, resulta de importancia referirse a un tema un tanto controversial, referido a la oponibilidad del contrato de venta no registrado, por lo que una vez perfeccionado el contrato y transferida la propiedad de un bien, la parte adquirente se ve ante la necesidad de registrar el título que acredita su propiedad, sobre el bien respectivo, que en el caso de los bienes inmuebles es aquella que permite el reconocimiento de la atribución del derecho de propiedad por parte de los terceros, pero en el caso de los bienes muebles, se verifica a través del principio de apariencia, en el cual la sola tenencia del bien hace presumir el ejercicio de la propiedad.

Por ello, que “la oponibilidad alude a la cualidad reconocida a un elemento del orden jurídico (un hecho, un negocio jurídico, un derecho y, en general, una situación jurídica) en virtud de la cual tal elemento se refleja indirectamente fuera de su círculo de actividad directo” (Melich, 2017: 665), por lo que la oponibilidad se corresponde con el registro o protocolización del documento contentivo que acredita la propiedad que es el mismo contrato, por lo que el CC dispone la necesidad de su registro en el caso de los bienes inmuebles, en el momento en que el artículo 1.920 CC, en su ordinal primero, dispone que:

Además de los actos que por disposiciones especiales están sometidos a la formalidad del registro, deben registrarse: 1º. Todo acto entre vivos, sea a título gratuito, sea a Título oneroso, traslativo de propiedad de inmuebles, o de otros bienes o derechos susceptibles de hipoteca. (Código Civil, 1982: Art. 1920, Ord 1º).

Al llevar a cabo el registro de la propiedad, los terceros estarían “sujetos a la conducta de no interferir en el ejercicio de tal derecho del propietario. O sea, que nos veríamos en la situación jurídica de tener que admitir la oponibilidad del tal derecho” (Melich, 2017: 666). Esta figura del tercero anteriormente referida, carece de definición legal por parte del Código Civil Venezolano, por lo que Marín se ha encargado de establecer una definición para él, ante tal vacío legal, utilizándose el termino de parte de forma contraria indicando que el tercero es “quien no es parte en el contrato” (Marín, 1983: 400), siendo el tercero aquella persona que no está vinculada directamente con el contrato o no es participante del mismo, a diferencia de las partes contratantes..

Pero puede ocurrir, que el nuevo adquirente se abstenga de llevar a cabo la protocolización del contrato de venta ante el registro, el cual no es de carácter obligatorio, ya que el mismo se constituye como una garantía para la protección de su derecho de propiedad. Ya que si bien, la transferencia de la propiedad se configura a través del consentimiento de las partes, momento en el cual es transmitido y adquirido el derecho de propiedad, de conformidad con el CC. Pero, el mismo Código dispone la necesidad del registro del documento contentivo de la venta en el caso de los bienes inmuebles y otros bienes que sean susceptibles de hipoteca, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del artículo 1.920 CC, ya que los inmuebles a diferencia de los bienes muebles, resulta de difícil determinación, en el caso de quien ostenta el derecho de propiedad sobre dicho bien objeto del contrato de venta anteriormente celebrado.

El hecho de la protocolización del documento de venta, le impone a los terceros el efecto directo de abstenerse de atentar contra el mismo (Melich, 2017), pero la falta de protocolización, genera cierta inseguridad, ante el hecho de que el adquirente no registre el título que acredita la propiedad, lo cual puede acarrear una próxima enajenación por parte del primer vendedor, teniendo efectivamente en cuenta, que dicho vendedor ya no cuenta con el derecho de propiedad, violando así el derecho del adquirente. Pero el hecho cierto, es que su oponibilidad, se basa en hacer efectivo el derecho del adquirente frente a otros terceros que pudiesen causar algún tipo de daño al derecho de propiedad del adquirente. Por lo que existen dos tipos de categorías de terceros a los que, a uno de ellos, si se les es oponible el efecto de la adquisición de un documento no registrado.

Por lo anteriormente señalado, existe la posibilidad de oponer un título no registrado a una categoría de terceros, por lo que resulta necesario referirse primeramente a la norma contenida en el artículo 1.924 CC, que señala lo siguiente:

Los documentos actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros, que por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble. (Código Civil, 1982: Art. 1.924).

Por lo que, la normativa contenida en el artículo 1.924 CC imposibilita que pueda ser oponible un documento no registrado a aquellos terceros que han adquirido y conservado derechos sobre el inmueble (Uso, Usufructo, Arrendamiento...), a quienes efectivamente no les es oponible el referido contrato, tal y como fue establecido por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia al señalar que, “... los artículos 1.920 y 1.924 eiusdem, al disponer que en estos casos, el documento, acto o sentencia, no tiene ningún efecto contra terceros, que por cualquier título hayan adquirido y conservado derechos sobre el inmueble”. (Sala de Casación Civil,

Tribunal Supremo de Justicia, 2010: Sentencia núm. 638, lins: 410,411,412 y 413). Criterio reiterado, por la misma Sala, existiendo de esa forma "... la posibilidad de que el adquirente invoque y haga valer la titularidad de su derecho frente a terceros; quedando limitados únicamente frente aquellos terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble" (Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia, 2023: Sentencia núm. 98, lins: 397, 398 y 399).

Desde este mismo modo, a nivel jurisprudencial se previó otra categoría de terceros a aquellos que han adquirido y conservado derechos sobre el inmueble, por lo que la jurisprudencia los catalogo como terceros indiferentes, los cuales fueron extraídos por la Sala, a través del análisis de la normativa contenida en el referido artículo 1.924 CC, por lo que la Sala sobre este punto refirió:

[...] no están comprendidos en el supuesto de dicha norma los denominados terceros indiferentes, es decir, aquellos que no han adquirido y conservado ningún derecho sobre el bien, a quienes, por argumento en contrario, si le es oponible el acto, documento o sentencia, aun cuando no haya procedido a dar cumplimiento a la formalidad de su protocolización. (Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia, 2010: Sentencia núm. 638, lins: 418, 419, 420, 421,422, y 423).

A quienes, por el hecho de no tener un interés directo o no encontrarse en el ejercicio de algún derecho sobre el bien que fue transmitido por efecto del contrato, no encontrándose en la categoría que establece el artículo 1.924 CC, por lo que, frente a estos terceros indiferentes, no existe la necesidad de un título registrado que demuestre la adquisición de derecho de propiedad sobre el inmueble, por cuanto es oponible a los mismos.

En tal sentido, se puede afirmar, que la oponibilidad del contrato de venta, viene dada por el cumplimiento del registro o la protocolización de dicho contrato, el cual hará que la adquisición de la propiedad no solo surta efecto entre las partes, sino también a todos los terceros, a quienes les será oponible el efecto más directo del contrato, coincidiendo el mismo con la transferencia del derecho de propiedad. Evitando de esta forma que los terceros desplieguen algún tipo de conducta que pudiese afectar el ejercicio de quien ostenta tal derecho. Pero, en el caso de la existencia de un documento de venta no registrado, si bien, indica el artículo 1.920 CC, la necesidad de su registro, puede suceder que el adquirente no lleve a cabo tal carga, causándose a sí mismo una inseguridad jurídica ante la posible violación del derecho de propiedad. Igualmente, como quedó evidenciado, si puede ser oponible el contrato de venta no registrado a una categoría de terceros, denominados jurisprudencialmente terceros indiferentes, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.924 CC.

En contraposición a lo anteriormente alegado, se encuentra la sentencia objeto del recurso extraordinario de casación, el cual señalaba:

A juicio de esta sentenciadora, "(...) la ley exige un título registrado para ostentar la titularidad del derecho de propiedad de un inmueble (...)", el cual en su criterio "(...) no puede invocarse basándose en un documento autenticado como ocurrió en caso de autos (...)", instrumento este que considero insuficiente "para acreditar la propiedad del inmueble desde el año 1995 al 2007" e inoponible a la parte demandada" (Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia, 2010: Sentencia núm. 638, lins: 289, 290, 291, 292, 293 y 294).

Igualmente, se observa en contra de la sentencia de la recurrida anteriormente transcrita, la Sala de Casación Civil venezolana, estableció con respecto al artículo 1.920 CC, lo siguiente:

De la lectura de la norma no se desprende que la omisión de tal formalidad apareje como consecuencia el no perfeccionamiento del contrato de venta o la no transmisión de la propiedad del inmueble, ni que el adquirente quede imposibilitado de invocar y hacer valer la titularidad de su derecho frente a todo tipo de terceros. (Tribunal Supremo de Justicia, Sala de Casación Civil, 2010: Sentencia núm. 638, lins: 402, 403, 404, 405, y 406).

Asimismo, sostuvo con posterioridad la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia que:

[...] en aquellos actos traslativos de propiedad de inmuebles en los que se omita la formalidad de registro del contrato de venta, igualmente opera: 1) el perfeccionamiento de la convención; 2) la transmisión de la propiedad del inmueble y; 3) la posibilidad de que el adquirente invoque y haga valer la titularidad de su derecho frente a terceros; quedando limitados únicamente frente a aquellos terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble. (Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia, 2023: Sentencia núm. 68, lins: 394, 395, 396, 397, 398 y 399).

Por lo que se verifica, que de la interpretación de la normativa establecida en el artículo 1.920 CC, no se desprende que la falta de protocolización del contrato de venta, acarree para el adquirente la imposibilidad de hacer valer su derecho de propiedad, teniendo en consideración que, efectivamente se transmitió y se adquirió el derecho de propiedad de un cuerpo cierto que fue dado anteriormente en venta, por medio del cual el comprador se hizo propietario, sin importar si se ha verificado o no la tradición de la cosa vendida. Así como también, reconoce la Sala que, ante la falta de protocolización del contrato de venta, opera el perfeccionamiento del contrato y la transferencia de la propiedad, no sometiendo la transferencia a la exigencia de tal formalidad, ya que para llevarse a cabo solo es necesario el consentimiento legítimamente manifestado por las partes.

Conclusión

A lo largo del desarrollo de esta investigación, se ha evidenciado que la obligación que tiene el vendedor de llevar a cabo la transferencia de la propiedad, se ejecuta por medio del encuentro de voluntades, por lo cual a través del efecto real que produce dentro del contrato este consentimiento, se genera la adquisición del derecho de propiedad en el momento de su perfeccionamiento, de conformidad con el sistema consensual que impera en el régimen legal venezolano, reconocido por la Sala de Casación Civil del Alto Tribunal de la Republica, no es necesario el cumplimiento de alguna formalidad para que el contrato se perfeccione y se provoque el traslado de la titularidad del bien.

Asimismo, la ley somete a la publicidad del registro, la venta de los bienes inmuebles y aquellos sobre los cuales se puedan constituir hipotecas, ya que los bienes inmuebles no cuentan con exteriorización posesoria, con lo cual se imposibilita establecer con certeza quien ejerce la titularidad sobre el mismo. Pero el hecho, que el contrato de venta deba ser sometido a la formalidad del registro no implica que la propiedad no se adquiera por el solo consentimiento, utilizándose entonces dicha formalidad para hacer oponible frente a los terceros la titularidad que fue adquirida, siendo posible la oponibilidad del contrato de venta frente a los terceros indiferentes por vía jurisprudencial, pero no frente a los terceros que hayan adquirido y conservado derechos sobre el inmueble de conformidad con el artículo 1.924 CC.

En consecuencia, por todos los argumentos antes expuestos, la obligación de dar en el contrato de compraventa se basa en la transferencia de la propiedad, lo que implica que la propiedad ingresa al patrimonio del adquirente a través del consentimiento legítimamente manifestado, sin necesidad de que se haya verificado la tradición u otras formalidades posteriores al perfeccionamiento del contrato de venta. Cuyo cumplimiento, una vez emitido el consentimiento, se extingue de inmediato sin que se haga indispensable o se extienda el cumplimiento de la misma a la realización de otra actividad por parte de alguno de los contratantes, las cuales se corresponden a prestaciones de hacer, que se dirigen a la garantía de la posesión del bien y la contraprestación exigida por parte del vendedor por efectuar el traspaso de la propiedad.

Cuya incidencia, que respecta a la confusión existente en relación al objeto de estudio, que comporta un desconocimiento en materia de contratación, por lo que los autores y demás estudiosos del derecho, tienden a confundir los términos de dar con entregar, así como extender la obligación al cumplimiento de otras obligaciones, haciendo corresponder a la obligación de dar a la tradición de la cosa vendida, cuando efectivamente se evidencia que dicha obligación se llevó a cabo antes de la entrega, siendo la misma meramente instrumental a los fines de garantizar la posesión del bien, contrariándose cierta forma lo indicado por la ley y los criterios jurisprudenciales los cuales han aclarado diversos puntos sobre el desarrollo de dicha obligación y el sistema de la transferencia de la

propiedad, de lo que se puede deducir que no se corresponde con la entrega bastando únicamente el consentimiento de las partes contratantes.

Es de resaltar que esta investigación, se basó en plantear los elementos necesarios, a los fines de que posteriormente fuesen atribuidos al cumplimiento de una obligación, cuya determinación ha sido objeto de gran discusión por parte de la doctrina así como también a nivel jurisprudencial, por lo que se recomienda seguir el estudio de este tipo de obligación, así como también de aquellas obligaciones consecuenciales a las de dar y demás, que se desarrollan a lo largo del contrato de compraventa, mediante el cual se produzca su observación de forma individualizada y precisada partiendo de la perspectiva planteada en el presente trabajo de investigación.

Referencias Bibliográficas

AGUILAR, José, 2016. **Cosas, bienes y derechos reales, Derecho Civil II**, edición 12°, Universidad Católica Andrés Bello. Montalbán – La Vega. Caracas, Venezuela.

LUYANDO, Eloy. 1993. **Curso de obligaciones**, derecho civil III, UCAB Caracas.

MARIN, Antonio. 1983. **Teoría del Contrato en el derecho venezolano**, Caracas, Venezuela: Macrobit.

MELICH, José. 2017. **Doctrina general del contrato**, 5ta edición, caracas, sabias palabras, C.A.

MILLIANI, Alberto. 1997. **Obligaciones Civiles I**, Segunda edición, Marga editores, S.R.L.

Artículos de Revista

DOMINGUEZ, María y PEREZ, Carlos. 2020. **Consensualismo y propiedad, en: Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia**. N.º14. pp: 227-279. En: <http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2020/06/RVLJ-14-227-279.pdf> [Consultado el 12 de noviembre de 2023].

GÓMEZ, Esther. 2022. **Sistema de transferencia de propiedad inmueble y el tercero de buena fe en los registros públicos-lima-2022** (Trabajo para optar el título de profesional de Abogada). En: <https://repositorio.upsjb.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14308/4591/T-TPA-GOMEZ%20CUBILLAS%20ESTHER%20DIONILA.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Consultado el 11 de noviembre de 2023].

ZUÑIGA, Andrea. 2022. **Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslativos de dominio sobre un mismo predio** (Trabajo de Grado). En: <https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11653/1/17182.pdf> [Consultado el 11 de noviembre de 2023].

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, 1982. **Código Civil De Venezuela**. Publicada en Gaceta N° 2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982. Caracas, Venezuela.

TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. 21 de marzo de 2023. **Sentencia N° 000098**. En: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/marzo/323577-000098-21323-2023-22-091.HTML> [Consultado en línea el 15 de Junio de 2023].

TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. 16 de diciembre de 2010. **Sentencia N° 638**. En: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/diciembre/rc.000638-161210-2010-10-203.html> [Consultado en línea el 15 de Junio de 2023].