

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de julio de 2007.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Félix Octavio Payano Beras y Meng – Kind Rosario Joa Leo.
Abogados:	Licda. Mercedes Coste, Licdos. José Manuel Alburquerque Prieto y José M. Alburquerque C.
Recurrido:	Parkview Dominicana, S. A.
Abogados:	Dr. Mariano Germán Mejía y Dra. Mariel Germán Bodden.

**SALA CIVIL y COMERCIAL.**

*Casa/Rechaza.*

Audiencia pública del 2 de marzo de 2016.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng – Kind Rosario Joa Leo, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, empleados privados, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0094324-0 y 001-0174935-6, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Prolongación Siervas de María núm. 10, ensanche Naco, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 395, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 24 de julio de 2007, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Mercedes Coste, por sí y por los Licdos. José Manuel Alburquerque Prieto y José M. Alburquerque C., abogados de la parte recurrente Félix Octavio Payano Beras y Meng – Kind Rosario Joa Leo;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General Adjunto de la República, el cual termina así: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente Recurso de Casación.”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 20 de diciembre de 2007, suscrito por los Licdos. José M. Alburquerque C. y José Manuel Alburquerque Prieto, abogados de la parte recurrente Félix Octavio Payano Beras y Meng – Kind Rosario Joa Leo, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de marzo de 2008, suscrito por los Dres. Mariano Germán Mejía y Mariel Germán Bodden, abogados de la parte recurrida Parkview Dominicana, S. A.;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la

República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08 de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 25 de marzo de 2009, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Visto el auto dictado el 29 de febrero de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que la misma se refiere consta que: a) con motivo de la demanda en validez de oferta real de pago, incoada por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, contra Parkview Dominicana, S. A., y de la demanda reconvenzional en nulidad de oferta real de pago, resolución de compraventa y desalojo interpuesta por Parkview Dominicana, S. A., contra los demandantes principales, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 15 de febrero de 2006, la sentencia núm. 00105, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dice de la manera siguiente: “PRIMERO: SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la Demanda en Validez de Oferta Real de Pago, interpuesta por los señores FÉLIX OCTAVIO PAYANO BERAS Y MENG KIND ROSARIO JOA LEO, contra la razón social PARKVIEW DOMINICANA, S. A., pero en cuanto al fondo SE RECHAZA por los motivos expuestos; SEGUNDO: SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la DEMANDA RECONVENZIONAL, interpuesta por la razón social PARKVIEW DOMINICANA, S. A., contra los señores FÉLIX OCTAVIO PAYANO BERAS Y MENG KIND ROSARIO JOA LEO, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte los (sic) conclusiones de demandante reconvenzional por ser procedentes y reposar en prueba legal, y en consecuencia: A) SE ORDENA la resolución del contrato de venta suscrito en fecha 02/11/2002 entre los señores FÉLIX OCTAVIO PAYANO BERAS Y MENG KIND ROSARIO JOA LEO, de una parte y PARKVIEW DOMINICANA, S. A. de la otra, por los motivos expuestos; B) SE ORDENA el desalojo de los señores FÉLIX OCTAVIO PAYANO BERAS y MENG KIND ROSARIO JOA LEO y PARKVIEW DOMINICANA, S. A., del inmueble siguiente: “El apartamento No. 201, ubicado en el segundo piso de El Proyecto con un área de aproximadamente 214.52 metros cuadrados de construcción”; TERCERO: SE CONDENA a la parte demandante principal los señores FÉLIX OCTAVIO PAYANO BERAS y MENG KIND ROSARIO JOA LEO, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los abogados del demandado DRES. MARIANO GERMÁN MEJÍA y MARIEL GERMÁN BODDEN, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) que no conformes con dicha sentencia, interpusieron formal recurso de apelación contra la misma los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, mediante acto núm. 323/2006, de fecha 23 de marzo de 2006, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el cual fue resuelto mediante la sentencia civil núm. 395, de fecha 24 de julio de 2007, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “PRIMERO: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la recurrida, por falta de concluir; SEGUNDO: Declara regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, contra la sentencia No. 00105 relativa al expediente No. 038-2005-00036, de fecha 15 de febrero del año 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, a favor de la compañía Parkview Dominicana, S. A., recurrida en la presente sentencia; TERCERO: Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación descrito precedentemente y, en consecuencia, confirma, por los motivos que la Corte sule, la decisión recurrida en todas sus partes; CUARTO: Condena a las partes apelantes, señores Félix

Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción; QUINTO: Comisiona al ministerial Alfredo Díaz Cáceres, de estrados de esta Corte, para la notificación de la presente decisión”; c) que no conformes con dicha decisión los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng – Kind Rosario Joa Leo, interpusieron formal recurso de casación contra la misma, en ocasión del cual esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Casación, en su rol casacional dictó el 13 de febrero de 2013, la sentencia núm. 36, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, contra la sentencia civil núm. 395, dictada el 24 de julio de 2007 por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia; Segundo: Condena a los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los abogados de la parte recurrida, Dres. Mariano Germán Mejía y Mariel Germán Bodden, quienes declaran estarlas avanzando en su totalidad”; d) que no conforme con la anterior decisión los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo interpusieron un recurso de revisión constitucional contra la misma, en ocasión del cual el Tribunal Constitucional dictó el 18 de diciembre de 2015, la sentencia núm. TC/0610/15, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: ADMITIR el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo contra de la Sentencia núm. 36, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el trece (13) de febrero de dos mil trece (2013); SEGUNDO: ACOGER el referido recurso y, consecuentemente, ANULAR la Sentencia núm. 36, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el trece (13) de febrero de dos mil trece (2013); TERCERO: REMITIR el presente expediente a la Secretaría de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, con la finalidad de que dicha sala conozca nuevamente el caso, con estricto apego al criterio que ha sido establecido mediante la presente sentencia; CUARTO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales del trece (13) de junio de dos mil once (2011); QUINTO: COMUNICAR la presente sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a las partes recurrentes, Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, así como a la parte recurrida, Parkview Dominicana, S.A.; SEXTO: DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional”.

Considerando, que el recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “Primer medio: Desnaturalización de documentos; Segundo medio: Desnaturalización de los hechos y documentos; Tercer medio: Desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por convenir a una mejor solución del asunto, alegan los recurrentes que entre las partes se suscribió un contrato de opción a compra de un apartamento en cuyo artículo cuatro se estipuló que el precio de venta del mismo sería aumentado en la medida en que se incrementaran los precios de los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos que intervenían en la construcción del proyecto del cual formaba parte el apartamento objeto del mismo, tomando como referencia las alzas en el salario mínimo y la prima del dólar estadounidense; que en el referido artículo también se convino que ese mecanismo de ajuste de precio dejaría de aplicarse a partir de la fecha en que el comprador hubiera pagado el equivalente al 70% del precio total convenido y que, de no ser así, solo se tomaría en cuenta para el aumento correspondiente la parte del precio que aún no haya sido pagada al momento de incrementarse los costos de construcción; que la corte a-qua desnaturalizó el mencionado acuerdo, así como los hechos de la causa ya que consideró procedente el aumento de precio invocado por su contraparte aún luego de haber comprobado que los compradores habían pagado la suma de RD\$3,080,457.21, es decir, más del 70 por ciento del precio inicial del inmueble y sin considerar que, en caso de ser aplicable dicho aumento, debía ser proporcional a la parte del precio pendiente de pago; que la corte a-qua tampoco tomó en cuenta que su contraparte no demostró que los costos de producción hubieran aumentado, ni en qué proporción aumentaron sino que se limitó a atiborrar el expediente de copias fotostáticas de certificaciones del Banco Central de la República Dominicana descriptivas de la tasa cambiaria promedio para compra y venta de divisas para los años 2002, 2003 y 2004, así como de resoluciones del Comité Nacional de Salarios; que, en efecto, dichos documentos eran insuficientes para probar el

aumento de los costos de los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos de edificación ya que un incremento en la prima cambiaría no necesariamente implica un aumento del costo, sino del valor de dichos bienes en vista de que el precio originalmente pagado por ellos no se repite y en consecuencia, dicho cambio no ocasiona un alza en los costos para el constructor; que, finalmente, la corte a-quá tampoco consideró que la referida cláusula no persigue la dolarización del precio sino garantizar que el constructor no tenga que soportar un aumento de los costos sin poder traspasarlo al comprador, de ser así habría bastado una cláusula de indexación sobre el importe del precio y no sobre los costos de todos los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere pone de manifiesto que en fecha 2 de noviembre de 2002, Parkview Dominicana, S. A., y los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo suscribieron un contrato de opción de compra, mediante el cual la primera se comprometió a vender a los segundos un apartamento del proyecto Residencial JS II, que construiría dicha entidad por el precio de RD\$3, 250,000.00, mediante acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Celso Pavón Moni, Abogado Notario Público de los del Número del Distrito Nacional; que en fecha 6 de enero de 2005, Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo le notificaron una oferta real de pago a Parkview Dominicana S. A., por el monto de RD\$170,000.00, por concepto de saldo del precio de compra del referido apartamento, más un peso simbólico para las costas no liquidadas bajo reserva de rectificación, mediante acto núm. 020/2005, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que en fecha 7 de enero del 2005, Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo consignaron la suma ofertada en la oficina de la administración local de la Dirección General de Impuestos Internos a favor de Parkview Dominicana, S. A., mediante acto núm. 024/2005, instrumentado por el ministerial mencionado anteriormente; que en fecha 11 de enero de 2005, Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo notificaron a Parkview Dominicana, S. A., tanto la consignación realizada y el correspondiente recibo como una demanda en validez de oferta real de pago y ejecución de contrato mediante acto núm. 033/2005, instrumentado por el mismo ministerial; que en fecha 27 de enero de 2005, Parkview Dominicana, S.A., interpuso una demanda reconvenional en nulidad de oferta real de pago, resolución de compraventa y desalojo en perjuicio de Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo mediante acto núm. 49/2005, instrumentado por el ministerial Ramón Gilberto Félix López, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; que la jurisdicción de primer grado apoderada para conocer de las referidas demandas rechazó la demanda principal interpuesta por Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo al tiempo que acogió la demanda reconvenional de Parkview Dominicana, S. A., mediante sentencia cuya apelación fue decidida a través de la sentencia hoy recurrida en casación;

Considerando, que la corte a-quá sustentó la decisión impugnada en los motivos que se transcriben textualmente en lo adelante:

...c) que como bien lo dicen los apelantes, la raíz del conflicto lo suscita la interpretación que las partes envueltas en la convención dan al artículo cuarto, que permite la posibilidad de que el precio acordado en el contrato de opción a compra experimente incrementos, basados en el costo de todos los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos que intervienen en el proyecto, siendo los indicadores para computar los aumentos, el salario mínimo y la prima del dólar; d) que los intimantes alegan que, respetando la intención de las partes en el convenio, el incremento del precio del apartamento sólo debería basarse en un aumento del costo de los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos que intervengan, en base a los cuales fue cotizada la obra, y no fundamentándose, como pretende la vendedora, en un aumento de la prima del dólar respecto al peso dominicano, ya que esto solo es un indicador; e) que contrario a lo que alegan los recurrentes, una simple revisión del contrario de opción a compra suscrito entre las ahora partes instanciadas en fecha 2 de noviembre del 2002, así como al legajo de recibos de pagos depositados en el expediente, arroja que tanto la vendedora como los compradores en la convención de marras, estuvieron contestes en que el precio originalmente pactado podría sufrir variaciones en la misma proporción en que lo hiciera la prima del dólar respecto de la moneda nacional; f) que de lo anteriormente expuesto se infiere, cuando los contratantes fijan en la convención para los fines de evaluación de los ajustes del precio a una tasa de referencia inicial US\$=RD\$20.20, que este mecanismo, según se

desprende de los recibos expedidos a favor de los compradores, la vendedora lo aplicó desde el principio, sin objeción alguna de la contraparte, en los pagos parciales previstos en el contrato; g) que para mayor abundancia, el párrafo I del supramencionado artículo cuarto se encarga de apuntalar lo anteriormente expuesto cuando expresa, en clara alusión al salario mínimo y a la prima del dólar como factores de incidencia en el incremento del precio, que los mecanismos previstos en las letras a) y b) del texto de referencia se aplicarán cada vez que sea necesario a tales fines; h) que otra muestra de la intención de las partes la representa la comunicación que dirigieron los compradores a la vendedora en fecha 23 de octubre del 2004, de cuyo contenido se desprende que real y efectivamente los primeros estaban conscientes de los incrementos que habían afectado el precio del inmueble con motivo del proceso de devaluación que experimentó la moneda nacional, hasta el punto de sugerir la posibilidad de que se iniciara un proceso de reventa del apartamento, ante la imposibilidad de poder cumplir con la obligación contraída; i) que obviamente el precio pactado originalmente en el contrato de opción a compraventa sufrió incrementos, basta sólo un simple análisis de los recibos de pagos expedidos a favor de los compradores, así como a las demás piezas que confirman la variación de la tasa del dólar a partir de la suscripción del convenio, lo que permite a este tribunal retener que la cantidad ofertada por los intimantes resulta insuficiente; j) que para corroborar lo expresado anteriormente, vemos el informe anexo de los ingenieros, Braulio Abad Reyes, Ángel Lantigua y Arq. Fausto Simó, que demuestra que real y efectivamente el precio al inicio de la construcción es de RD\$15,150.00 y en el desarrollo de la construcción aumentó a RD\$26,562.25 cada metro cuadrado, reflejando una diferencia de RD\$11,412.15;

Considerando, que de la revisión del expediente que nos ocupa se advierte que el presente recurso de casación había sido rechazado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema mediante sentencia núm. 36, dictada el 13 de febrero de 2013 y que, con motivo de un recurso de revisión constitucional interpuesto contra la misma, dicha decisión fue anulada por el Tribunal Constitucional mediante la sentencia núm. TC/0610/15, dictada el 18 de diciembre de 2015, enviándonos el asunto para conocerlo de nuevo, en virtud de las facultades establecidas por el artículo 53 de la Ley núm. 137-11, del 13 de junio de 2011, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, según el cual “El Tribunal Constitucional tendrá la potestad de revisar las decisiones jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, con posterioridad al 26 de enero de 2010, fecha de proclamación y entrada en vigencia de la Constitución, en los siguientes casos: 1) Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza. 2) Cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional. 3) Cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental, siempre que concurran y se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos: a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma. b) Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada. c) Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar. Párrafo.- La revisión por la causa prevista en el Numeral 3) de este artículo sólo será admisible por el Tribunal Constitucional cuando éste considere que, en razón de su especial trascendencia o relevancia constitucional, el contenido del recurso de revisión justifique un examen y una decisión sobre el asunto planteado. El Tribunal siempre deberá motivar sus decisiones”;

Considerando, que esta Sala había rechazado el recurso de casación de que se trata, mediante la anulada sentencia núm. 36, dictada el 13 de febrero de 2013, por los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

Considerando, que en el artículo cuarto del contrato de opción a compra cuya desnaturalización se invoca las partes pactaron textualmente lo siguiente: “Cuarto: incrementos de precios: “El comprador” conviene en que el precio de venta establecido en este Contrato, está basado en el costo de todos los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos que intervienen en “El proyecto” en el momento de suscribir este Contrato, por lo cual acepta que en caso de que produjeran aumentos de precios en cualquiera de ellos “El vendedor” aplicará dichos aumentos al precio de venta definitivo, proporcionalmente al monto pendiente de pago por parte de “El

comprador” al momento de que se produjeran dichos aumentos. Estos incrementos de precios que habrán de aplicarse a “El comprador”, se computarán tomando como indicadores los siguientes elementos: a) Salario Mínimo: “El comprador” acepta que en cualquier momento, el 20.00% (Veinte por ciento) del monto pendiente de pago para la compra del apartamento, corresponde a mano de obra. Por lo tanto, en caso de que sufriera incremento el salario mínimo, el 20.00% (Veinte por ciento) de la deuda que mantenga “El comprador”, a la fecha en que ocurra dicha alza del salario mínimo, se incrementará porcentualmente, en la misma medida en que ocurra dicha alza del salario mínimo. b) Prima del Dólar: “El comprador” aceptará aumentos en el monto pendiente para la compra del apartamento, en la misma proporción en que se incremente la prima del dólar con respecto a la que se establezca como tasa de referencia en este Contrato. Para evaluar dichos incrementos, se utilizará como base el promedio de las tasas de compra y venta del dólar en el mercado libre formal de divisas (Bancos Comerciales). Para los efectos de este Contrato, las partes acuerdan fijar, como prima del dólar de referencia, a los fines de ajustes en el precio de venta: US\$1.00=RD\$20.20 (Veinte pesos con 20/100 por un Dólar norteamericano). Párrafo I: Ambos mecanismos se aplicarán cada vez que sea necesario como consecuencia de variaciones en los dos factores antes citados. Los incrementos de precios que se produjeran por la aplicación de estos mecanismos, deberán ser pagados conjuntamente con los pagos parciales, según el programa convenido, salvo que “El vendedor” decida de otro modo. Párrafo II: Las partes acuerdan que el mecanismo de ajuste del precio de venta antes establecido, dejará de aplicarse a partir de la fecha en que “El comprador” haya pagado el equivalente al 70% (Setenta por ciento) del precio total de venta convenido.”; Considerando, que, el estudio de la cláusula cuarta del contrato de que se trata permite comprobar que la corte a-qua no incurrió en desnaturalización alguna al considerar que las partes estuvieron contestes en que el precio originalmente pactado sufriría variaciones en la misma proporción en que lo hiciera la prima del dólar respecto a la moneda nacional, en razón de que en dicha cláusula las partes acordaron de manera clara y precisa que “El comprador aceptará aumentos en el monto pendiente para la compra del apartamento, en la misma proporción en que se incremente la prima del dólar con respecto a la que se establezca como tasa de referencia en este Contrato”, y, además, porque el contenido, efecto y finalidad de dicha cláusula fue reconocido por los propios recurrentes en una comunicación dirigida a Parkview Dominicana, S.A., en fecha 23 de octubre de 2010, que fue examinada por la corte a-qua y en la cual le expresaron textualmente lo siguiente: “... cuando se inició el proceso devaluatorio, planteamos la posibilidad de no realizar la operación, porque sabíamos que era muy cuesta arriba asumir diferencias de precios, fruto de este problema macroeconómico. En este sentido en dos ocasiones conversamos con ustedes y en ambas salimos convencido (sic) de que con un sacrificio adicional y algunas concesiones de parte de ustedes era posible hacer la operación. Hacia finales del año 2003, posiblemente en el último cuatrimestre pedimos el estado de cuenta, ya que el edificio para entonces estaba prácticamente terminado, y solo algunos detalles mínimos faltaban por completar, tales como trabajos en madera, planta eléctrica y ascensor. En ese momento el incremento por devaluación aunque era grande, con el descuento que nos otorgaron la situación seguía siendo manejable. Por falta de información, entendimos siempre que el precio estaba cercano a esos valores, y antes de finalizar el año iniciamos el proceso de toma del préstamo... Otra de las cosas disponibles es el solar que les mostramos, como forma de pago, que de alguna manera ayudaría a completar el proceso y que tenemos las intenciones de mantenerlo en oferta. Ya con la situación clara en términos de los costos del apartamento y lo que hemos descrito anteriormente, nos planteamos como meta que si no lográbamos obtener el empleo antes de terminar este mes, entonces deberíamos tomar la dolorosa decisión de sugerirles la conveniencia de iniciar el proceso de venta del apartamento, para que con estos recursos, poder adquirir uno de menor tamaño y, por supuesto, precio, que no implique tener una alta responsabilidad frente a instituciones financieras”; Considerando, que de lo expuesto en el párrafo anterior se desprende que, contrario a lo que alegan los recurrentes, las partes convinieron indudablemente que un incremento en la prima cambiaria sí implicaba una elevación del precio de venta del apartamento, por lo que para beneficiarse de dicha estipulación los vendedores no estaban obligados a aportar prueba sobre el aumento de los costos de todos los insumos, servicios, mano de obra y gastos indirectos; que, no obstante lo anterior y, contrario a lo también alegado en los medios que se examinan, la corte a-qua no se limitó a valorar exclusivamente las certificaciones del Banco Central de la República Dominicana, descriptivas de la tasa cambiaria promedio para compra y venta de divisas para los años 2002, 2003 y 2004 y las resoluciones del Comité Nacional de Salarios para

determinar la procedencia del aumento del precio de venta del apartamento y su proporción; que, efectivamente, en la sentencia impugnada se hace constar que dicho tribunal ordenó un peritaje sobre el incremento del valor del apartamento vendido durante el período de construcción del mismo y que en el informe emitido a tal efecto por tres peritos seleccionados por el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), se determinó que el valor del apartamento se incrementó en un 75.32% del valor original producto de las condiciones provocadas por un aumento en los precios de los materiales y mano de obra, ya que en marzo del 2003, el precio de venta por metro cuadrado de construcción de dicho inmueble era de RD\$15,150.10 y al momento de entregarse a los compradores, en el 2004, el precio por venta por metro cuadrado se había elevado a la cantidad de RD\$26.562.25; Considerando, que por otra parte, del estudio de los recibos núms. 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de fechas 1 de febrero, 1 de marzo, 27 de marzo, 01 de mayo, 9 de junio, 26 de julio, 1 de septiembre, 30 de septiembre, 30 de octubre y 8 de diciembre de 2003 y, 12 de enero, 16 de enero, 5 de febrero, 28 de mayo y 16 de junio de 2004, por los montos de RD\$135,000.00, RD\$35,000.00, RD\$55,000.00, RD\$35,000.00, RD\$35,000.00, RD\$55,250.00, RD\$35,000.00, RD\$55,00.00, RD\$35,000.00, RD\$50,000.00, RD\$95,000.00, RD\$200,000.00, RD\$1,268,657.21, USD\$10,400.00 y USD\$5,000.00, examinados por la corte a-qua, se desprende que desde el 01 de febrero del 2003, los vendedores comenzaron a aplicar los aumentos de precios convenidos tomando como referencia la tasa cambiaria y que, incluso, le indicaron a los compradores en el recibo núm. 4, antes descrito, tanto las variaciones en la tasa del dólar, como los cálculos de los incrementos en el precio del apartamento y los balances pendientes de pago, de manera tal que la corte a-qua tampoco incurrió en desnaturalización alguna al considerar que el mecanismo de adecuación del precio de venta previsto en el artículo cuarto del contrato era aplicable en la especie a pesar de que los compradores pagaron en total la suma de RD\$3,080,457.21, que excedía el 70% del precio nominal, ya que, como correctamente expresó dicho tribunal, estos aumentos fueron aplicados, sin objeción de los compradores, desde el principio, es decir, cuando aún no habían pagado el mencionado 70%, por lo que obviamente no podían beneficiarse de la excepción convenida en el párrafo II del artículo cuarto del contrato; Considerando, que finalmente, poco importa que la corte a-qua no haya cuantificado la proporción en que se produjo el incremento del precio convenido inicialmente en razón de que según consta en el recibo núm. 4, antes descrito, para el 1 de febrero de 2003, fecha en la que los compradores solo habían hecho abonos por RD\$340,000.00, dicho precio nominal ya se había elevado a la cantidad de RD\$3,375,414.25, producto de los aumentos sucesivos de la tasa del dólar estadounidense que ocurrieron desde la suscripción del contrato de opción a compra, de manera tal que era evidente que los RD\$170,000.00 ofertados el 6 de enero de 2005, que sumados a los abonos previos totalizaban RD\$3,250,457.21, no eran suficientes para cubrir los incrementos totales que se produjeron en el precio de compra, habida cuenta de que ni siquiera cubrían los aumentos calculados al 1 de febrero de 2003 y, sobre todo considerando que conforme al peritaje que se celebró ante dicho tribunal el incremento total del valor del apartamento era de un 75.32%; que, de hecho, los propios compradores reconocieron en el memorial de casación contentivo del presente recurso que la oferta realizada se hizo solo tomando en cuenta el precio nominal y los abonos efectuados hasta la fecha sin considerar ninguno de los aumentos convenidos; que, en realidad, independientemente de la proporción en que se produjeran los aumentos, siempre que superaran los RD\$451.21 que ellos ofertaron en exceso del precio original, lo que fue establecido en la instancia de apelación de manera incuestionable, dicha oferta nunca sería suficiente para saldar el precio final del apartamento; Considerando, que, de lo expuesto anteriormente se desprende que la corte a-qua ejerció correctamente sus facultades soberanas en la apreciación de las pruebas aportadas, ponderándolas con el debido rigor procesal y otorgándoles su verdadero sentido y alcance y, por lo tanto, no incurrió en desnaturalización de los hechos ni documentos de la causa, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y procede desestimarlos; Considerando, que el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho por lo que, en adición a los motivos expuestos con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación.

Considerando, que el Tribunal Constitución anuló la sentencia núm. 36, dictada el 13 de febrero de 2013, por esta jurisdicción, mediante la sentencia TC/0610/15, del 18 de diciembre de 2015, por las razones siguientes:

Ahora bien, existe un argumento de las partes recurrentes que tiene validez y que el Tribunal Constitucional entiende debe ser acogido, de conformidad con las siguientes consideraciones. ff. Dicen los hoy recurrentes, que: Al reintegrar el inmueble como propiedad de la entidad Parkview Dominicana, S.A., sin a su vez disponer que las sumas previamente entregadas por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng -Kind Rosario Joa Leo, consistentes en más del 94% del precio acordado, es decir, la suma de TRES MILLONES OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS DOMINICANOS CON 21/100 (RD\$3,080,457.21), del precio de venta, constituye una violación tajante a los derechos de los hoy recurrentes. Por lo que en caso de considerarse la válida resolución del contrato de marras, la Corte A-qua debió disponer la devolución de la suma de TRES MILLONES OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS DOMINICANOS CON 21/100 (RD\$3,080,457.21), por parte de la entidad Parkview Dominicana, S.A., a los señores Félix Octavio P ayano Beras y Meng -Kind Rosario Joa Leo, ya que en caso contrario existiría un evidente enriquecimiento sin causa en perjuicio de dichos recurrente.gg. Argumentan los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo que la resolución judicial de contrato – establecida en el artículo 1184 del Código Civil – implica que la terminación de dicha convención se realice con efectos retroactivos, lo que equivale a posicionar a las partes en el estado en que estaban antes de la formación del contrato en cuestión. hh. En la especie, esto implicaría que la posesión del inmueble sea devuelto a la entidad Parkview Dominicana, S.A. y que, asimismo, el dinero que fue avanzado por Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo le sea devuelto, con la correspondiente deducción de los daños y perjuicios que se otorgaron. ii. Este criterio ha sido afirmado por nuestra Suprema Corte de Justicia 2, al señalar que: Para que el contrato sea disuelto y con ello se ponga fin a lo convenido retroactivamente por el incumplimiento de una de las partes, o frente al alegato recíproco de que ambas incumplieron, es necesario que la resolución sea pronunciada judicialmente. jj. En una sentencia más reciente, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia –refiriéndose a un cas o muy similar a la especie–, validó la actuación de una corte de apelación que había ordenado la devolución del precio que había sido avanzado para la compra de un inmueble, en razón de que el contrato había sido resuelto judicialmente, de conformidad con las disposiciones del artículo 1184 del Código Civil. kk. De modo tal, que el efecto retroactivo de la resolución judicial de contrato, establecido en el artículo 1184, es un elemento fundamental de dicha figura jurídica, lo equivale a decir que, salvo en casos excepcionales expresamente establecidos, la pronunciación de la resolución de un contrato implica necesariamente que la misma tengo efectos retroactivos para ambas partes, no solamente para una de ellas. ll. Independientemente de esto, el artículo séptimo del contrato suscrito entre las partes –si bien no menciona específicamente la situación que se originó en la especie, es decir, un proceso marcado por una demanda en oferta real de pago y una demanda en resolución judicial de contrato –, establece que en caso de que el comprador decida desistir de la compra del apartamento, el vendedor “retendrá en su provecho el 10.00 % de las sumas” que le ha entregado el comprador 4 . De igual manera, establece que el vendedor deberá devolver el monto restante al comprador dentro de un plazo establecido. mm. Ciertamente, el Tribunal Constitucional es consciente –y así lo ha expuesto en la presente sentencia respecto de algunas de las alegaciones planteadas – de que existen elementos, en cuanto a la interpretación de contratos, que deben ser resueltos por la jurisdicción ordinaria, correspondiéndose estas situaciones a cuestiones de legalidad ordinaria, lo que no puede ser conocido por el Tribunal Constitucional. nn. Lo anterior no impide, sin embargo, que el Tribunal Constitucional pueda examinar casos específicos en los que –aunque el conocimiento del fondo de los mismos corresponda a la jurisdicción ordinaria– se susciten violaciones que ameriten ser revisadas y remediadas de una manera rápida y efectiva. oo. Y es que en la especie, el Tribunal Constitucional ha podido comprobar que la devolución del monto –total o parcial – que había sido avanzado por parte de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo no fue discutido ni decidido por los tribunales correspondientes, no obstante haberse identificado claramente que esos montos habían sido avanzados en provecho de la sociedad Parkview Dominicana, S.A. y que la resolución judicial de contrato había sido declarada. pp. Conforme lo anterior, este tribunal considera que en la Sentencia núm. 36, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el trece (13) de febrero de dos mil trece (2013), se evidencia lo anteriormente explicado, esto es, violaciones que ameritan ser revisadas y remediadas de una manera rápida y efectiva. (...)uu. En efecto, el hecho de que dicho tribunal validó la resolución judicial del contrato, ordenando la devolución del bien inmueble, pero no de la suma parcial o total de lo que había sido avanzado para la compra del mismo, torna la

situación en violatoria a los derechos fundamentales de Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo. Tanto los tribunales inferiores como la Suprema Corte de Justicia actuaron desconociendo –directa y gravemente– las disposiciones relativas al artículo 1184 del Código Civil, lo que, además de constituir un grave atentado a la seguridad jurídica que debe existir, vulnera principios y derechos fundamentales de los hoy recurrentes. vv. En este sentido, la supraindicada actuación violenta el derecho de igualdad –consagrado en el artículo 39 de la Constitución dominicana– en perjuicio de Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, ya que conlleva un tratamiento distinto –sin justificación alguna– en perjuicio de los hoy recurrentes. Esta disparidad de tratamiento se evidencia en el hecho de que para Parkview Dominicana, S.A. la resolución del contrato sí conlleva el efecto retroactivo –devolución del bien inmueble–, pero no así para los hoy recurrentes. ww. De igual manera, resulta irrazonable y contraproducente el pronunciar esa resolución judicial de contrato y no ordenar la devolución de las sumas que habían sido avanzadas para la compra del referido inmueble. xx. Por otro lado, la referida actuación vulnera también el derecho a la propiedad y a la vivienda, consagrados en los artículos 51 y 59, respectivamente, de la Constitución dominicana, ya que, mediante esta decisión, se impide a los hoy recurrentes la obtención de sumas de dinero que estaban destinadas precisamente a la compra de un bien inmueble que servía como vivienda familiar.yy. De igual manera, violenta la tutela judicial efectiva –consagrada en el artículo 69 de la Constitución dominicana–, que todo tribunal debe verificar, ya que no se tomó en consideración, es decir, no se falló en relación a los hechos que habían sido comprobados por el mismo Poder Judicial, esto es, el avance de los montos y la declaratoria de la resolución judicial de contrato. zz. En vista de estas consideraciones, el Tribunal Constitucional concluye que en la especie existe una falta imputable a la Suprema Corte de Justicia, que justifica que el Tribunal Constitucional anule la decisión recurrida y envíe el caso ante esa misma jurisdicción para que lo conozca nuevamente, “con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación del derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa”, de conformidad con las disposiciones del artículo 54.10 de la Ley núm . 137 -11.

Considerando, que conforme al artículo 54.9 de la Ley núm. 137-11, del 13 de junio de 2011, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales “La decisión del Tribunal Constitucional que acogiere el recurso, anulara la sentencia objeto del mismo y devolverá el expediente a la secretaria del tribunal que la dictó”; que con la anulación de la sentencia núm. 36, dictada el 13 de febrero de 2013 por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el presente recurso de casación se retrotrae al mismo estado de procedimiento en que se encontraba antes de que se emitiera dicho fallo, es decir, en estado de recibir fallo, por lo que procede emitir una nueva decisión respecto del mismo en consonancia con lo decidido por el Tribunal Constitucional;

Considerando, que como se advierte, la anulación pronunciada por el Tribunal Constitucional está exclusivamente motivada en que los jueces de fondo validaron la resolución judicial del contrato suscrito entre las partes y ordenaron la devolución del inmueble vendido omitiendo ordenar simultáneamente la devolución de la suma parcial o total de lo que había sido avanzado por la compra del mismo; que, en efecto, de la revisión íntegra de la citada sentencia núm. TC/610/15, se evidencia, sin lugar a dudas, que aunque los recurrentes en revisión constitucional, Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, plantearon ante dicho órgano varios cuestionamientos en torno a la valoración del contrato y demás pruebas realizada por esta jurisdicción, planteando además que la anulada sentencia núm. 36, del 13 de febrero del 2013, era arbitraria, carecía de motivos suficientes, atentaba contra la seguridad jurídica, etc., todos estos alegatos fueron desestimados por el Tribunal Constitucional, limitándose a reconocer mérito al relativo a la devolución del avance del precio, como se expresó anteriormente; que, en consecuencia, resulta innecesario volver a examinar todo lo decidido en la sentencia 36, del 13 de febrero de 2013, con relación a la alegada desnaturalización del contrato de venta y de los demás documentos y hechos de la causa en el memorial de casación, siendo suficiente reiterar los motivos contenidos en la misma y que se transcribieron con anterioridad;

Considerando, que la omisión de los jueces de fondo respecto a la devolución de la totalidad o parte de las sumas avanzadas por Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo como parte del precio de compra del inmueble no fue invocada por los recurrentes como medio de casación ni justificaron en ella ninguna de las

violaciones denunciadas en el memorial de casación; que, en adición a lo expuesto, ni en la sentencia impugnada, núm. 395, del 24 de julio de 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ni en la sentencia de primer grado, núm. 105, dictada el 15 de febrero del 2006, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, figura que Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo hayan solicitado en ningún momento la referida devolución ante los jueces de fondo, limitándose a exigir la validación de su oferta real de pago y la ejecución del contrato de compraventa, así como el rechazo de las pretensiones de su contraparte, tal como afirma el Tribunal Constitucional en la página 30 de la mencionada sentencia TC/0610/15, del 18 de diciembre del 2015, lo relativo a la devolución no fue “discutido ni decidido por los tribunales correspondientes no obstante haberse identificado claramente que esos montos habían sido avanzados en provecho de la sociedad Parkview Dominicana, S. A., y que la resolución judicial de contrato había sido declarada”;

Considerando, que el procedimiento civil está regido por una serie de principios que, salvo excepciones, impiden a los tribunales ordenar prestaciones que no han sido solicitadas por la parte interesada, a saber:

El principio de inmutabilidad del proceso, según el cual “el proceso debe permanecer idéntico desde su comienzo hasta la sentencia definitiva, respecto de las partes, la causa y el objeto del litigio” (Sentencia TC/0343/14, del 23 de diciembre de 2014, página 14, Sentencia TC/00006/15, del 3 de febrero de 2015, página 19, Sentencia TC/108/15, del 29 de mayo del 2015, página 10).

El principio dispositivo, definido por el Tribunal Constitucional como el principio en virtud del cual “el proceso se construye sobre su existencia real y su objeto, a partir del libre poder de disposición de los sujetos jurídicos sobre sus derechos, cuya protección procuran ante la jurisdicción que los conoce, ejerciendo las actuaciones procesales que les reconoce la ley” (TC 0284/15, del 18 de septiembre del 2015, página 25).

Considerando, que en el sentido comentado este tribunal había expuesto el criterio de que el procedimiento civil está regido por el principio dispositivo según los cuales los litigantes tienen la libertad de fijar los aspectos formales y materiales del proceso civil, decidiendo los derechos que desean reclamar judicialmente, impulsando el proceso y proveyendo el material probatorio para avalar sus pretensiones;

Considerando, que, independientemente del carácter privado del interés envuelto en la devolución omitida, hasta el momento actual esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia había mantenido el criterio de que: “según el artículo 1183 del Código Civil, cuando se ordena la resolución de un contrato por incumplimiento del mismo, como en la especie, esto supone de pleno derecho la puesta de las cosas en el mismo estado en que se encontraban antes de que existiese la obligación, es decir, el retorno de la cosa vendida por parte del comprador al vendedor y la devolución del precio por parte del vendedor al comprador, por lo que no es obligatorio que la Corte a-quá lo indique expresamente en su decisión, sino que basta con que sea ordenada la resolución del contrato de venta; que siempre y cuando el comprador no tenga ninguna otra deuda con el vendedor y no opere una compensación de pleno derecho, éste puede exigir la devolución del precio de la venta”; que, conforme a dicho criterio, como el efecto retroactivo de la resolución pronunciada se produce de pleno derecho no es necesario que un tribunal ordene la referida devolución a fin de que los compradores pueda exigir la misma a la vendedora;

Considerando que, no obstante todo lo expuesto, el criterio del Tribunal Constitucional con relación a este caso, se nos impone como tribunal de envío, en virtud del artículo 184 de la Constitución que establece que: “Habrà un Tribunal Constitucional para garantizar la supremacía de la Constitución, la defensa del orden constitucional y la protección de los derechos fundamentales. Sus decisiones son definitivas e irrevocables y constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado”, así como el artículo 54.10 de la Ley núm. 137-11, del 13 de junio de 2011, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, que dispone que: “El Tribunal de envío conocerá nuevamente del caso, con estricto apego al criterio establecido por el Tribunal Constitucional en relación al derecho fundamental violado o en relación a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por la vía difusa”;

Considerando, que por lo tanto, procede acoger parcialmente el presente recurso de casación y casar limitadamente la sentencia impugnada, única y exclusivamente a fin de que el tribunal de envío modifique el

ordinal segundo de la sentencia núm. 00105, dictada el 15 de febrero de 2006, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para que conjuntamente con la resolución del contrato de venta suscrito entre las partes y el desalojo del inmueble vendido, ordene la devolución total o parcial de los valores avanzados como abono al precio del mismo, según proceda, a Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, con estricto apego a la sentencia TC/0610/15, dictada el 18 de diciembre del 2015, por el Tribunal Constitucional;

Considerando, que de conformidad con el Art. 65 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, cuando una sentencia fuere casada exclusivamente por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia y cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa parcialmente el ordinal tercero de la sentencia civil núm. 395, dictada el 24 de julio de 2007 por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, única y exclusivamente a fin de que el tribunal de envío modifique el ordinal segundo de la sentencia núm. 00105, dictada el 15 de febrero de 2006, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para que conjuntamente con la resolución del contrato de venta suscrito entre las partes y el desalojo del inmueble vendido ordene la devolución total o parcial de los valores avanzados como abono al precio del mismo, según proceda, a Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, con estricto apego a la sentencia TC/0610/15, dictada el 18 de diciembre del 2015, por el Tribunal Constitucional; **Segundo:** Rechaza en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo; Tercero: Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 2 de marzo de 2016, años 173º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Mercedes A. Minervino A, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.