
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de enero del 2017.

Materia: Civil.

Recurrentes: Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo.

Abogado: Lic. José Manuel Albuquerque Prieto y Licda. Laura Polanco.

Recurrida: Parkview Dominicana, S. A.

Abogado: Lic. Nelson de los Santos Ferrand.

LAS SALAS REUNIDAS.

Audiencia pública del 20 de marzo del 2019
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre los recursos de casación contra la Sentencia Civil No. 026-03-2017-SSEN-0086, de fecha 27 de enero del 2017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, interpuesto por:

De manera principal: Por el señor Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, **dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral No. 001-0094324-0 y 001-0174935-6, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Prolongación Siervas de María No. 10, Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos a los Licdos. José Manuel Albuquerque Prieto y Laura Polanco, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1098768-2 y 001-1309262-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la Suite No. 1101, Piso**

XI, Torre Piantini, ubicada en la avenida Abraham Lincoln, Ensanche Piantini, Distrito Nacional; y

De manera incidental: Entidad Parkview Dominicana, S. A., **sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y principal establecimiento localizado en la calle Paseo de los Periodistas No. 54, ensanche Miraflores, de esta ciudad, representada por el señor Joaquín Augusto Ogando Oviedo, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero civil, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-0777622-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido al Licenciado Nelson de los Santos Ferrand, dominicano, mayor de edad, abogado debidamente matriculado en el colegio de abogados, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0794573-5, con estudio profesional en la calle Roberto Pastoriza, No. 420, esquina Manuel de Jesús Troncoso, Torre Empresarial Da Vinci, Piso 7mo. Local 7B, ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo Distrito Nacional.**

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

VISTOS (AS)

1) El memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 25 de mayo del 2017, suscrito por los Licdos. José Manuel

Alburquerque Prieto y Laura Polanco, abogados de la parte recurrente; a nombre de los recurrentes principales.

2) El memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 29 de junio del 2017, suscrito por el Lic. Nelson de los Santos Ferrand, abogados de la parte recurrida y recurrente incidental;

3) El memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 16 de junio de 2017, suscrito por el Lic. Nelson de los Santos Ferrand, abogado de la parte recurrida principal la entidad Parkview Dominicana, S. A., y recurrente incidental;

4) El memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 15 de agosto de 2017, suscrito por los Licdos. José Manuel Alburquerque Prieto y Laura Polanco, abogados de la parte recurrida incidental, señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo;

5) La resolución dictada por el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia, mediante la cual acoge la inhibición presentada por el Magistrado Mariano German Mejía para conocer y deliberar el caso de que se trata;

6) **La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;**

7) **Las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;**

8) El auto dictado en fecha diez (10) de enero del año dos mil diecinueve (2019), mediante el cual el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccioni, Juez Primer Sustituto de Presidente, Presidente en funciones de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los señores Esther Elisa Agelan Casanovas, Alejandro Moscoso Segarra, Robert C. Placencia Álvarez, y Francisco Antonio Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 28 de febrero de 2018 y 3 octubre de 2018, estando presentes los Jueces: Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, José Alberto Cruceta Almánzar, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Agelan Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco y Moisés Ferrer Landrón, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, asistidos de la Secretaria General; y en aplicación de los textos legales

invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que, la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

1) 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 reconvencional 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 No. 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 reconvencional, 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 reconventional 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 ;

2) 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 No. 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 No. 395, de fecha 24 de julio de 2007, 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 ;

3) No conformes con dicha decisión los señores Félix Octavio Payano Beras y MengKind Rosario Joa Leo, interpusieron formal recurso de casación contra la misma, en ocasión del cual la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Casación, dictó el 13 de febrero de 2013, la Sentencia No. 36, mediante el cual rechaza el mismo por entender que la sentencia impugnada no contenía los vicios denunciados;

4) 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 No. 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 ;

5) En ocasión del conocimiento del envío realizado por el Tribunal Constitucional, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, dictó la Sentencia del 2 de marzo del 2016, mediante la cual casó limitativamente la decisión impugnada con el fin de que conjuntamente con la resolución 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 a favor de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo;

6) Que a los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual, actuando como tribunal de envío, dictó la Sentencia No. 026-03-2017-

SSEN-0086, en fecha 27 de enero del 2017, ahora impugnada, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“Primero: En cuanto al fondo acoge en parte el recurso de apelación interpuesto por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, en contra de la sentencia No.00105, de fecha 15 de febrero del año 2006, relativa al expediente No. 038-2005-00036, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y en consecuencia modifica el ordinal segundo de la referida sentencia a fin de que se lea: Primero: Se declara regular y válida en cuanto a la forma la demanda reconvenicional, 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 las conclusiones del demandante reconvenicional por ser procedentes 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 214.53 metros cuadrados de construcción; c) Ordena a la entidad Parkview dominicana, la devolución de RD\$2,772,411.49, a favor de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, por concepto de abono al precio del referido inmueble; Segundo: Confirma los demás aspectos de la sentencia recurrida ;

Considerando: que, en efecto, el estudio de los expedientes formado con motivo de los recursos de casación de que se tratan, ponen de manifiesto los siguientes hechos:

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;

Considerando: que contra la sentencia ahora atacada, existen dos recursos de casación interpuestos por ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, que se encuentran en estado de recibir fallo; uno incoado por Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, en fecha el 25 de mayo del 2017, y otro interpuesto por Parkview dominicana, S. A., en fecha el 29 de junio del 2017;

Considerando: que ha sido juzgado reiteradamente que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia, por lo que, por economía procesal y para una mejor administración de justicia se procederá a fusionar

dichos recursos; lo que igualmente cierra la posibilidad de incurrir en contradicción de fallos;

En cuanto al recurso de casación principal:

Considerando: que, en efecto, los recurrentes señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, hacen valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer medio: Violación al derecho a una tutela judicial efectiva y debido proceso; Segundo medio: Desnaturalización de documentos y de los hechos, fundamentada en el Contrato de Opción a compra suscrito entre la sociedad Parkview dominicana, S. A., y los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo en cuanto al desistimiento de compra por el comprador; Tercer medio: Violación de la ley, fundamentada en la falsa interpretación de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil de la República Dominicana y el artículo 39 de la Constitución de la República Dominicana, en cuanto al ajuste por inflación de los valores pagados por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo; Cuarto medio: Falta de base legal, fundamentada en la insuficiencia de motivación, en cuanto al ajuste por inflación de los valores pagados por los señores Félix Octavio Payano

Beras y Meng- Kind Rosario Joa Leo; y alegando en síntesis que la Corte a qua:

Considerando: que, en los medios previamente enunciados el recurrente argumenta en síntesis, que:

La sentencia impugnada ha incurrido en una serie de faltas que constituyen violaciones al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, y que constituyen nuestros medios de casación, a saber: a) violación al derecho a la prueba por desnaturalización; b) Violación a la ley; c) ausencia de motivaciones, desnaturalización de documentos y de los hechos, fundamentada en el contrato de opción a compra suscrito entre la sociedad Parkview Dominicana, S. A., y los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, en cuanto al desistimiento de compra por el comprador.

A que la Corte a qua, incurrió en el vicio de la desnaturalización de los documentos aportados al tribunal y los hechos de la causa, específicamente en cuanto a los documentos, respecto al contrato de opción de compraventa, puesto que en la especie se ha pretendido penalizar a los compradores con el diez

(10%) por ciento del monto abonado; sin embargo, quien desistió a la venta fue la vendedora y lo estipulado en el contrato es que se le penalice a la vendedora al pago del veinte (20%) por ciento del monto abonado por los compradores, tal y como fuere establecido en virtud de los documentos depositados por las partes;

La Corte a qua, no ponderó los documentos ni los hechos de la causa;

A que de los hechos y documentos podemos establecer que los compradores nunca desistieron de la compra del inmueble objeto de compraventa, por el contrario, su intención fue siempre completar la operación y

mantenerse como los propietarios del inmueble;

Que según lo reconoce y corrobora la misma sociedad Parkview Dominicana, S. A., los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, ya habían abonado al precio de compraventa del apartamento la suma de Tres Millones Ochenta Mil Cuatrocientos Cincuenta y Siete Pesos con 21/100 (RD\$3,080,457.21), quedando pendiente el pago solamente la suma de Ciento Sesenta y Nueve Mil Quinientos Cuarenta y Dos

Pesos con Setenta y Nueve Centavos (RD\$169,542.79), valor que en junio del año 2004, al momento de entrar a tomar posesión del apartamento, la vendedora, Parkview Dominicana, S. A., tras la oferta de saldo de los compradores, se negó a recibir, alegando la existencia de un incremento de un Ciento Veintitrés por Ciento (123%), en el precio del inmueble, sin justificación alguna, ósea, un aumento de Cuatro Millones Siete Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho Pesos con 16/100 centavos (RD\$4,007,498.16), para alcanzar un nuevo precio del apartamento No. 201, de Siete Millones Doscientos Cincuenta y Siete Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho pesos con Dieciséis Centavos (RD\$7,257,498.16);

Que el artículo séptimo del contrato suscrito por las partes respecto al desistimiento de el comprador , fue aplicado erróneamente en la sentencia hoy recurrida. Su aplicación no era pertinente, ya que los hechos del caso no coinciden con los presupuestos establecido en dicha sentencia;

A que la referida clausula es la aplicable en los casos donde el comprador sea el que desiste de la operación; sin embargo, según se establece en la relación de los hechos de la especie y con carácter incontrovertido, quien Demanda en Rescisión de

Contrato y Desalojo es la vendedora, siendo importante recordar que en todo momento el comprador siempre estuvo en la disposición de saldar el precio de compraventa, hasta el punto que llegó a completar el 70% exigido en dicho contrato;

La Corte de envío decidió no apegarse totalmente a la decisión de la Suprema Corte de Justicia, decidiendo penalizar con el diez por ciento (10%) del precio pagado, en perjuicio de los compradores en franca desnaturalización de los documentos aportados y los hechos de la causa;

A que la Corte a qua, incurrió en el vicio de violación de la ley, puesto que en la especie se ordena la restitución del inmueble y del precio pagado, con el fin de poner a las partes en la posición que se encontraban antes de haberse obligado; sin embargo, al restituir el precio pagado realmente no se está colocando al comprador en la posición que se encontraba antes de obligarse, pues por la devaluación de la moneda, el precio pagado en aquel momento no tiene el mismo valor en la actualidad, en adición a la penalidad impuesta de manera incorrecta y que fuere ponderada previamente. En cambio, el inmueble en cuestión si adquirió valor en el tiempo y su precio con la inflación;

Con esta casación lo que se pretende es evitar el enriquecimiento sin causa de la recurrida, buscando que al igual que la resolución contractual provoca la devolución del inmueble a la recurrida, también se ordene la devolución del precio pagado por los recurrentes sin deducciones en su perjuicio, muy por el contrario, lo justo y procedente en dado caso, es indemnizar a los compradores y ajustar por inflación el precio pagado, tomando en cuenta que es a estos compradores y hoy recurrentes a quienes se les han retenido los montos pagados con el ánimo de obtener su vivienda familiar y muy por el contrario, no sólo la sociedad vendedora quiso mancillar su derecho de propiedad, a pesar de haber entregado la posesión del inmueble sino que también pretende obtener beneficios a pesar de haber sido ésta quien requirió la rescisión del contrato, máxime que desde que le fue entregada la posesión del inmueble a los hoy recurrentes, a partir de dicha entrega, en todo momento, entre otros, fue la compradora quien estuvo pagando religiosamente sus cuotas de mantenimiento del residencial donde figura ubicado el apartamentos en litis.

A que la Corte a qua, incurrió en el vicio de falta de base legal, puesto que los recurrentes solicitaron el ajuste por inflación

del precio pagado, con el fin de poner a las partes en la posición que se encontraban antes de haberse obligado; sin embargo, el tribunal del envío no se pronunció respecto a esta solicitud, dejando inconcluso un

aspecto de derecho del presente caso, al haber limitado su ponderación al declarar inadmisibles cualquier argumento nuevo, con la salvedad de que al momento de ser conocido el Recurso de Casación previamente interpuesto, esta solicitud tendiente al reconocimiento del reajuste del precio por inflación, fue establecido en el escrito de contestación depositado en fecha 25 de febrero del año 2016 ante la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia;

A que, también el hecho de omitir ponderar el escrito de contestación y argumentos que fueron sometidos a su escrutinio para justificar la configuración tendiente al ajuste por inflación del monto a ser devuelto, constituye un vicio de ausencia de motivos, que a su vez se traduce en falta de base legal;

En la sentencia de marras se ha incurrido en la violación de los medios aquí expuestos, toda vez que la Corte a qua, no examinó todas las pruebas presentadas en conjunto, incurriendo así en la desnaturalización de los hechos y documentos y falta de

base legal bajo el pretexto de la apreciación soberana de los hechos y por demás verificándose una evidente falta de motivos;

En cuanto al recurso de casación incidental:

Considerando: que, en efecto, los recurrentes incidentales Parkview Dominicana, S. A., hacen valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer medio: Desnaturalización de los hechos de la causa y error en el derecho; **Segundo medio:** Violación a la ley. Errónea aplicación de los artículos 302 y siguientes y 443 y siguientes del Código de Procedimiento Civil ;

Considerando: que, en los medios previamente enunciados el recurrente incidental argumenta en síntesis, que:

El tribunal a quo, incurrió en una desnaturalización de los hechos y errada aplicación del derecho, lo que quedó establecido en su página 26.

El tribunal a quo, desvirtuó las normas relativas a la inadmisibilidad de una acción judicial, y en consecuencia,

incurrió en una errada aplicación de las mismas, toda vez que los medios de inadmisión son sanciones procesales por medio de las cuales se aniquila el derecho de ocultar de su adversario, sobre la base de ciertos hechos, como lo son la ausencia de falta de calidad o de intereses expiración de plazo, entre otros.

Contrario a lo establecido por el tribunal a quo, se puede constatar que de la simple ponderación de los hechos facticos y los elementos procesales realizados por la sociedad Parkview Dominicana, S. A., la misma no debió ser declarada inadmisibles en su demanda, toda vez que como consecuencia de la decisión TC/0610/15 de fecha 18 de diciembre 2015, esta se vio en la necesidad interponer una nueva demanda en grado de apelación como medio de defensa en la acción principal, y a fin de que los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng King Rosario Joa Leo, sean condenados al pago de la mora, alquiler o renta no pagada-costos de oportunidad, valor de la rentabilidad no percibida, lucro cesante y otros accesorios, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces, en relación al inmueble generador de las acciones precedentemente descritas, máxime cuando en la actualidad la hoy recurrida tiene el uso y

disfrute del pre indicado bien inmueble, razón por cual dicha decisión debe ser casada en ese aspecto.

La Corte a qua, incurrió en violación a ley y en errónea aplicación de los artículos 302 y siguientes y 443 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, toda vez, que mediante la decisión impugnada, desvirtuó el sentido de las medidas de instrucción dentro de un proceso, consignado en sus páginas 26 y 27.

La fase de instrucción es de suma importancia en el procedimiento, en tal virtud, y a fin de una instrucción adecuada del proceso de que se trata, resulta necesario la celebración de un peritaje para esclarecimiento de asunto que nos ocupa.

En el caso de la especie, resultaba imprescindible que el tribunal a quo, ordenara un peritaje a fin de comprobar y valorar que: **a)** El hecho lesivo a la sociedad Parkview Dominicana, S. A., y los daños, perjuicios y penalidades relativos al incumplimiento de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo,

del contrato de objeto del proceso de que se trata; **b)** El alquiler o renta no pagada-costo de oportunidad, valor de la rentabilidad no percibida lucro-cesante y otros accesorios, así

como los daños y perjuicios experimentados desde dicho momento, en relación al inmueble generador de las acciones precedentemente descritas, ya que actualmente los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, poseen el uso y disfrute del bien inmueble generador de la litis en cuestión y **c)** El informe financiero realizado por el Licdo. Sterling Jimenez Romero PHD Sjr. Financial Consulting Dominicana, el cual luego analizar el contrato de compraventa y verificar la fuente de datos del Banco Central, y tomar en cuenta la información del sector inmobiliario, así como la inflación y tasa de cambio, estableció que los daños y perjuicios sufridos por la sociedad Parkview Dominicana, S. A., ascienden a la suma de Ciento Trece Mil Millones Doscientos Veintiséis Mil Quinientos Noventa y Nueve Pesos Dominicanos con 84/100 (RD\$113,226,598.84).

El tribunal a quo, pasó por alto el propósito del recurso de apelación el cual no es más que la vía recursiva ejercida por toda persona física o moral afectada de una sentencia, a fin de obtener de un tribunal superior o de alzada que enmiende, revoque o anule con apego al derecho la sentencia dictada por el tribunal inferior. En tal sentido, el recurso de apelación es una expresión del derecho a la tutela judicial efectiva, cuya finalidad

no es más que la de ponderar y revalorar un proceso por ante jueces más experimentados que los que dictaron la sentencia recurrida y así asegurar una decisión loable y justa.

En fecha 2 de septiembre de 2016, la sociedad Parkview Dominicana, S. A., interpuesto una nueva demanda en grado de apelación como medio de defensa en la acción principal, y a fin de que los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, sean condenados al pago de la mora, alquiler o renta no pagada-costo de oportunidad, valor de la rentabilidad no percibida-lucro cesante y otros accesorios, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces, con relación al inmueble generador de las acciones precedentemente descritas, como consecuencia de que dichos señores en la actualidad continúan con el uso y disfrute del pre indicado bien inmueble.

El tribunal a quo, no hizo otra cosa que premiar la mala conducta de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng King Rosario Joa Leo, al no cumplir con sus obligaciones contractuales, y lo que es aún más grave el uso y disfrute del bien inmueble por más de una década, motivos por el cual la sentencia impugnada debe en este sentido ser casada;

Considerando: que, el tribunal *a quo* para fundamentar su decisión estableció lo siguiente:

“Que la sentencia recurrida rechazó la demanda principal en validez de oferta real de pago realizada por el hoy recurrente, acogiendo en parte la demanda reconventional interpuesta por la hoy recurrida, ordenando la resolución del contrato de venta suscrito entre las partes y el desalojo de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, del inmueble por ellos comprado, por las razones que siguen: Que de la ponderación de las piezas que reposan en el expediente y específicamente el contrato de venta suscrito por las partes se comprueba que ciertamente las partes convinieron el aumento del precio del referido apartamento tomando como indicadores las razones expuestas en el artículo CUARTO del referido contrato, sin embargo, también se hizo constar en ese convenio que el mecanismo de ajuste del precio de venta dejaría de aplicarse a partir de la fecha en que los compradores hubiesen pagado el equivalente al 70% del precio total del inmueble; que en esa virtud consta según los recibos depositados por ambos instanciados, que hasta el día 16/06/04 los hoy demandantes habían pagado la suma de RD\$3,030,457.21 pesos, pagos que fueron aceptados conformes por la entidad vendedora, por lo que solo restaban por pagar la suma de RD\$219,542.80 pesos para completar la totalidad del precio del apartamento, que según fue dicho era de RD\$3,250,000.00; (2) Que a la luz de los textos precedentemente transcritos y de la debida ponderación de los documentos antes descritos se advierte que aunque no han sido admitidos los argumentos del demandado en el sentido de que el apartamento en cuestión incrementó el precio, por cuanto, como fuera expuesto, cuando se pretendió aplicar dicho aumento ya había sido pagado más del 70% del costo del inmueble, sin embargo la oferta real de pago seguida de consignación que los demandantes pretenden sea validada a través de esta sentencia no fue hecha por la suma aun debida, que debió ser RD\$219,542.80

pesos, y no RD\$170,000.00 pesos, según consta en el acto No. 20 de fecha 06/01/05; Que por tales motivos

procede declarar 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 compañía Parkview Dominicana, S. A., pero rechazarla en cuanto al fondo por insuficiencia de la suma ofrecida para completar la totalidad aun debida por los demandantes; (2) Que según fuera expuesto la demanda principal en validez de oferta real de pago será rechazada, como lo solicitada el demandado, y por cuanto no ha sido pagada la totalidad de la suma debida procede entonces ordenar la resolución del contrato de opción a compra suscrito en fecha 02/11/2002, por aplicación de su artículo séptimo párrafo I, que expuso lo siguiente: El comprador conviene expresamente que él no efectuar los pagos a que se obliga en ese contrato, dentro de los treinta (30) días posteriores a las fechas acordadas, será interpretado como que ha desistido de efectuar la compra del inmueble objeto de este acto y en consecuencia expresamente autoriza al vendedor a rescindir unilateralmente este contrato, de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial, ninguna otra formalidad y proceder conforme a lo convenido en ese artículo séptimo; Que como consecuencia obligada de dicha resolución deberá ordenarse además el desalojo de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, del inmueble que ocupan .

Conforme a las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil: El que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación .

De los documentos aportados al proceso, se verifica la ocurrencia de los siguientes hechos:

En fecha 2 de noviembre del año 2002, la entidad Parkview Dominicana, S. A., vendió a los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, el inmueble descrito como: Apartamento

No. 201, ubicado en el segundo piso de el proyecto, con un área de aproximadamente 214.52 metros cuadrados de construcción, el cual consta de: recibidor, baño de visitas, sala, terraza descubierta de aproximadamente 25 metros cuadrados, comedor, cocina con despensa, closet de ropa blanca, dos habitaciones con baños y walking closet cada una, área de lavado y planchado, cuarto de servicio con baño, dos parqueos techados identificados con el número del apartamento , por el precio de RD\$3,250,000.00.

En diferentes fechas los compradores realizaron pagos a la vendedora por la suma de RD\$3,080,457.21, según los recibos expedidos los días 16 de junio, 28 de mayo, 05 de febrero, 16 y 12 de enero del año 2004, 08 de diciembre, 30 de octubre, 1º y 30 de septiembre, 26 de julio, 30 y 09 de junio, 1º de mayo, 27 y 1º de marzo, 1º de febrero del año 2003, 27 y 03 de diciembre y 02 de noviembre del año 2002.

El 06 de enero del año 2005, los compradores ofrecieron a la vendedora, la suma de RD\$170,001.00, para saldo del precio del apartamento descrito y para las costas no liquidadas, mediante acto No. 020/2005, del ministerial Juan Marcial David Mateo, ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; ofrecimiento que no fue aceptado, por lo que posteriormente decidieron consignar dichos valores por ante la administración local de la Dirección General de Impuestos Internos, y demandaron la validez de la oferta real de pago, a través del acto No. 033/2005, de fecha 11 de enero del año 2005.

El día 27 de enero del año 2005, la entidad Parkview Dominicana, S. A., demandó de manera reconvenional a los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, en resolución de contrato de compraventa y desalojo de inmueble, mediante acto No. 49/2005, del ministerial Ramón Gilberto Feliz López, ordinario de la Suprema Corte de Justicia.

El día 15 de febrero del año 2006, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, emitió la sentencia No. 00105, rechazando la demanda en validez de oferta real de pago antes descrita, acogiendo en parte la indicada demanda reconvenional, por lo que ordenó la resolución del contrato suscrito entre las partes y el desalojo de los compradores del inmueble objeto de la compraventa.

El día 24 de julio del año 2007, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en virtud del recurso de apelación interpuesto por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa, mediante acto No. 323/2006, ya descrito, contra la sentencia indicada, emitió la sentencia No. 395, rechazando el referido recurso, confirmando la sentencia apelada por los motivos suplidos por dicho tribunal.

En fecha 13 de febrero del año 2013, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, a través de la sentencia No. 36, rechazó el recurso de casación interpuesto por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, contra la sentencia No. 395 antes descrita, mediante memorial de casación depositado en la secretaria de la Suprema Corte de Justicia en fecha 20 de diciembre del año 2007.

Que en fecha 25 de abril del año 2013, los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, interpusieron por ante el Tribunal Constitucional, recurso de revisión constitucional contra la sentencia No. 36 antes descrita, decidiendo dicho tribunal admitir y acoger el indicado recurso, remitiendo el expediente por ante la secretaria 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 fue establecido en dicha sentencia.

En virtud de la decisión del Tribunal Constitucional, la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, dictó la sentencia No. 143 de fecha 02 de marzo del año 2016, casando parcialmente el ordinal tercero de la sentencia No. 395, dictada en fecha 24 de julio del

año 2007 por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, enviando el asunto por ante esta sala, a fin de que sea modificado el indicado ordinal, para que conjuntamente con la resolución del contrato y el desalojo del inmueble, se ordene la devolución total o parcial de los valores avanzados como abono al precio del mismo.

En la audiencia de fecha 10 de noviembre del año 2016, la parte recurrente solicitó la inadmisión de la nueva demanda en grado de apelación interpuesta por la entidad Parkview Dominicana, S. A., por falta de objeto, toda vez que se refiere de una sentencia juzgada, y tratarse de conclusiones que difieren su objeto y causa de la demanda primitiva, la parte recurrida pretende el rechazo del incidente, toda vez que los artículos 443 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, reconocen y establecen la interposición de una nueva demanda en grado de apelación de hechos y circunstancias nuevas.

Que el artículo 44 de la Ley 834, del 15 de julio del 1978, establece que Constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada .

Que el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil dispone: No podrá establecerse nueva demanda en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal. Los litigantes en la segunda instancia podrán reclamar intereses, réditos, alquileres y otros accesorios, vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces .

Que conforme se determina del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, las demandas nuevas en grado de apelación son admitidas excepcionalmente y solo para los casos previstos en dicho texto de ley; sin embargo, hay que resaltar que este caso no se trata de una apelación de una sentencia dictada por la jurisdicción de primera

instancia, y que será conocida por primera vez la acción recursoria, sino, y conforme se verifica de la relación de hechos realizada, se trata de una apelación conocida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, sobre la cual se ejerció un recurso de casación que fue rechazado, y contra la sentencia de la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia se ejerció un recurso de revisión constitucional, el cual prosperó anulándose la decisión atacada, para que nuevamente se conozca del caso con estricto apego a lo establecido por el Tribunal Constitucional, en vista de esto último se conoció nueva vez el recurso de casación interpuesto por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, y es con la sentencia No. 143 antes descrita, que se acogió en parte el referido recurso, enviándose a este tribunal el asunto a fin de que nos pronunciemos sobre el aspecto relativo a la devolución de valores producto del precio que fue pagado única y exclusivamente.

El Tribunal Constitucional en su decisión consideró lo siguiente: (2) 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-King 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; (2) 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; En ese sentido, la supra indicada actuación violenta el derecho de igualdad consagrado en el artículo 39 de la Constitución Dominicana- en perjuicio de Félix Octavio Payano Beras y Meng-King 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; 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; 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 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; 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; 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 al derecho fundamental violado o a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la norma cuestionada por vía difusa , de conformidad con las disposiciones del artículo 54.10 de la Ley núm. 137-11 .

La Suprema Corte de Justicia, al conocer por segunda vez el recurso de casación de que fue apoderada, y ante la decisión del Tribunal Constitucional casó parcialmente la sentencia recurrida en el tenor siguiente: 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 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; (2) 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-qua 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, este 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 puedan 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 el tribunal de envío, en virtud del artículo 184 de la Constitución que establece que: Habrá 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 .

Del contenido de ambas decisiones se verifica que la casación parcial y para lo cual se produce el envío ante esta sala, tiene el objetivo de que nos pronunciemos única y exclusivamente a fin de modificar el ordinal segundo de la sentencia No. 00105 del 15 de febrero del año 2006, dictada 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 y el desalojo del inmueble se ordene la devolución total o parcial de los valores avanzados como abono al precio del mismo, siendo preciso destacar que con ambas sentencias las demás cuestiones en litis derivadas de la relación contractual, quedaron irrevocablemente juzgadas, esto como elemento indispensable de la seguridad jurídica, por tanto, las pretensiones nuevas en estas circunstancias se tornan inadmisibles, por lo que se acogen las conclusiones en este sentido propuestas por la parte recurrente, declarando a su vez inadmisibles las demandas

nueva interpuesta en esta instancia por la entidad Parkview Dominicana, S. A.; misma suerte que corren las pretensiones de la parte recurrente de que se produzca el ajuste por inflación a los valores en manos de la vendedora, valiendo esta motivación decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

Dada la decisión adoptada, la medida de peritaje propuesta por la parte recurrida se torna innecesaria, se hace preciso además resaltar que es cosa juzgada la decisión que rechaza la demanda en validez de oferta real de pago y ejecución de contrato de venta interpuesta por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, pues su revisión no fue ordenada, muy por el contrario, con la resolución del contrato esto quedó decidido, y por tanto, carece de objeto nos pronunciamos al respecto, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

Que tal y como hemos manifestado, el envío por ante esta sala se realizó a fin de que nos pronunciamos única y exclusivamente en

cuanto a la devolución parcial o total de los valores recibidos por la vendedora de manos de los compradores, siendo cosa irrevocablemente juzgada, por haber sido establecido por el tribunal de primer grado y por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el que los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, entregaron a la entidad el monto de RD\$3,080,457.21, por concepto de abono al precio del inmueble, aspecto que solo fue tocado por la Suprema Corte de Justicia y el Tribunal Constitucional para el reconocimiento de este hecho.

Que fue estipulado por las partes en el contrato de opción a compra en su artículo séptimo lo siguiente: Si el comprador desiste de efectuar la compra del apartamento, deberá indemnizar a el vendedor con una suma equivalente al 10% de las sumas que hubiese entregado en calidad de abono. En este caso, este contrato quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, y en consecuencia el vendedor podrá disponer libremente del inmueble antes mencionado. Si esto ocurriera, el vendedor retendrá en su provecho el 10% de las sumas que hubiese entregado el comprador en calidad de abono y procederá a devolver la suma restante a el comprador, a más tardar 10 días después de que el vendedor haya vendido nuevamente el apartamento y en la medida en que reciba los pagos producto de la nueva venta, sin que en ningún caso el tiempo de devolución del dinero exceda 60 días luego de haber recibido el pago o cada pago por concepto de la venta del apartamento objeto del presente acto; asimismo el artículo décimo quinto establece que: El incumplimiento por parte de el comprador de las obligaciones contraídas mediante el presente acto, facultan a el vendedor a rescindirle de pleno derecho, sin necesidad de intervención judicial o extrajudicial ni procedimiento alguno, renunciando el comprador de pleno derecho a demandar en cobro de daños y perjuicios a el vendedor. En este caso, el vendedor procederá a aplicar el mecanismo establecido en el artículo séptimo de este contrato.

En este sentido, ha sido reconocido que uno de los efectos de la resolución de contrato es la reposición de las partes al estado en que se encontraban previo a su firma, por tanto al haberse ordenado la resolución del contrato que unía a las partes y el desalojo del inmueble vendido, es de derecho que también se ordene a la vendedora la devolución de los valores recibidos por concepto de pago del precio, en atención a las disposiciones de los artículos 1183 y 1184 del Código Civil, procediendo en este sentido, modificar el ordinal segundo de la sentencia apelada, a fin de agregarle el literal C, ordenando a la entidad Parkview Dominicana, S. A., devolver a los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo, la suma de RD\$2,772,411.49, que corresponde al monto pagado por estos como abono al precio del inmueble de RD\$3,080,457.21, menos el diez por ciento de la indicada suma conforme fue pactado en los artículos séptimo y décimo quinto del contrato suscrito entre las partes, en fecha 02 de noviembre del año 2002, transcrito en el considerando anterior, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia.”(sic);

Considerando: que por la solución que daremos al caso, procederemos analizar de manera conjunta los medios de casación planteados, tanto, por la parte recurrente principal, como por la incidental descrito previamente;

Considerando: que en atención a lo previamente establecido, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, han comprobado que el envío dispuesto por la Sala Civil de esta Suprema Corte de Justicia, ante la Corte a

qua, estuvo limitado única y exclusivamente a fin de que: *modifique el ordinal segundo de la sentencia No. 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-King Rosario Joa Leo, con estricto apego a la sentencia TC/0610/15, dictada el 18 de diciembre del 2015, por el Tribunal Constitucional . (Sic).

Considerando: que ha sido decidido que la extensión de juzgar de la Corte de envío está limitada a solucionar el punto que le ha sido sometido; por lo que, las partes del dispositivo de una sentencia que no han sido alcanzadas por el recurso de casación adquieren la autoridad de la cosa definitivamente juzgada y no pueden ser objeto de controversia por ante la Corte de envío;

Considerando: que en el sentido precisado, el tribunal de envío solo es apoderado por la Suprema Corte de Justicia de las cuestiones que ella anula y nuevamente apodera, por lo que de serle sometido cualquier otro punto el tribunal de envío, debe declarar de oficio que el fallo tiene al respecto la autoridad definitiva de cosa juzgada y por lo tanto no puede ser juzgado nuevamente;

Considerando: que en tal sentido la jurisprudencia francesa ha juzgado que,

cualquiera que sea la generalidad de los términos en que se pronuncia la casación, todas las partes de la decisión que no hayan sido atacadas por el recurso subsisten, en principio, con autoridad de la cosa juzgada;

Considerando: que en consonancia con lo descrito más arriba, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, son de opinión que fue correcto el actual de la Corte de envío cuando declaró inadmisibile la demanda nueva intentada por la entidad Parkview Dominicana, S. A., y las pretensiones de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-King Rosario Joa Leo, de que se ajuste por inflación los valores en manos de la vendedora, toda vez, que como hemos dicho en otra parte de esta decisión el envío del que fue apoderada fue limitado únicamente, a modificar el ordinal segundo de la sentencia No. 00105, de fecha 15 de febrero de 2006, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a fin de que como efecto de la resolución del contrato de venta suscrito entre las partes y el desalojo del inmueble vendido, se ordene la devolución total o parcial de los valores avanzados por los compradores señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-King Rosario Joa Leo, como abono al precio del mismo, como bien lo hizo dicha Corte a qua, cuando ordenó modificar el ordinal segundo de la decisión e incluir en éste la devolución de los valores abonados, a saber: la suma de Tres Millones Ochenta Mil Cuatrocientos Cincuenta y Siete Pesos Dominicanos con 21/100 (RD\$3,080,457.21);

Considerando: que, no obstante lo anterior, la Corte a qua, desbordo el límite de su apoderamiento; toda vez que como ya hemos establecido previamente, su deber era únicamente ordenar la devolución total o parcial de los valores avanzados por los compradores señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-King Rosario Joa Leo, como abono al precio del mismo, sin embargo, al hacer una errónea interpretación del artículo séptimo del contrato suscrito por las partes ordenó retener a favor de la entidad Parkview Dominicana, S. A., un diez (10%), del precio de la venta como indemnización, ya que dicha clausula era aplicable solo si los compradores desistían de la compra, y en el caso de marras fue todo lo contrario.

Considerando: que, en tales circunstancias, procede que Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, por aplicación del párrafo segundo del Artículo 20 de la Ley No. 3726 sobre Procedimiento de Casación, case la sentencia recurrida en cuanto a la retención del Diez (10%) ordenado, por vía supresión y sin envío, por no quedar cosa alguna que juzgar

Considerando: que, cuando ambas partes han sucumbido en sus pretensiones las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, FALLAN:

PRIMERO:

Casan por vía de supresión y sin reenvió el Ordinal Primero de la Sentencia No. 026-03-2017-SSEN-0086, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en cuanto ordenó en el literal "c" a la entidad Parkview Dominicana, S. A., la devolución de RD\$2,772,411.49 a favor de los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-King Rosario Joa Leo, cuanto lo correcto es la suma de RD\$3,080,457.21;

SEGUNDO:

Rechazan los recursos de casación interpuestos de manera principal por los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng Kind Rosario Joa Leo, y de manera incidental por la entidad Parkview Dominicana, S. A., contra la Sentencia civil núm. 026-03-2017-SSEN-0086, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil, Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el veintisiete (27) días del mes de enero del año

dos mil diecisiete (2017); cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo;

TERCERO:

Compensan las costas del procedimiento por haber ambas partes sucumbido en algunos puntos de sus pretensiones;

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha diez (10) de enero del año dos mil diecinueve (2019), y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Blas Rafael Fernández, Fran Euclides S. Sánchez, Alejandro Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Moises A. Ferrer Landrón, Francisco A. Ortega Polanco, Ileana G. Pérez Garcia y Katty A. Soler Baez. Cristiana A. Rosario V., 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.