



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0053/19

Referencia: Expediente núm. TC-04-2018-0055, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez contra la Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los nueve (9) días del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Rafael Díaz Filpo, primer sustituto; Lino Vásquez Samuel, segundo sustituto; Hermógenes Acosta de los Santos, José Alejandro Ayuso, Alba Luisa Beard Marcos, Ana Isabel Bonilla Hernández, Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Domingo Antonio Gil, Wilson S. Gómez Ramírez, Katia Miguelina Jiménez Martínez y Miguel Valera Montero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución y 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

Expediente núm. TC-04-2018-0055, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez contra la Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la decisión jurisdiccional recurrida

El presente recurso de revisión tiene como objeto la Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Su parte dispositiva, copiada íntegramente, dice así:

Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Santo Antonio Gabín Hidalgo y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 10 de septiembre de 2015, en relación al Solar núm. 11, manzana 70, del Distrito Catastral núm. 1, municipio Salcedo, provincia Hermanas Mirabal, cuyo dispositivo se copia anteriormente; Segundo: Condena a las partes recurrentes, al pago de las costas del procedimiento y las distrae a favor del Lic. Patricio Antonio Nina, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Dentro de la glosa procesal obra una notificación de la sentencia descrita a los recurridos, señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado de Morales, por parte de los recurrentes; esta fue consumada mediante el Acto núm. 1573/17, de cuatro (4) de octubre de dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el ministerial Enmanuel D. García R., alguacil de estrados de la Cámara Penal de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Salcedo.

Por otro lado, en el expediente no obra constancia de que la decisión jurisdiccional recurrida le haya sido notificada a los recurrentes, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Presentación del recurso de revisión

Los recurrentes, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, interpusieron el presente recurso de revisión de decisión jurisdiccional el veinte (20) de octubre de dos mil diecisiete (2017) ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia. Asimismo, su recepción ante la Secretaría de este tribunal constitucional se produjo el doce (12) de abril de dos mil dieciocho (2018). Sus argumentos y pretensiones serán expuestos más adelante.

De acuerdo con los documentos depositados en el expediente el recurso antedicho fue notificado a los recurridos, señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado de Morales, mediante el Acto núm. 1721/17, de veintitrés (23) de octubre de dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el ministerial Enmanuel D. García R., alguacil de estrados de la Cámara Penal de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Salcedo.

3. Fundamentos de la decisión jurisdiccional recurrida

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó la sentencia mencionada, en suma, en lo siguiente:

- a. *Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, como medios de su recurso de casación, los siguientes: “Primer Medio: Desnaturalización de los hechos, violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, sobre tutela judicial, independencia e imparcialidad, violación al principio de igualdad entre las partes encartado en el artículo 39 de la Carta Magna, errada interpretación del artículo 51 de la Constitución del principio dos de la Ley de Tierras, errada interpretación del numeral 2 del artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos,*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

inobservancia de criterios jurisprudenciales de principio emanados de la Tercera Sala de la Cámara de la Suprema Corte de Justicia; Segundo: Falta de base legal, falta de valoración de documentos con una incidencia determinante en la suerte del proceso, violación de los artículos 141 y 433 del Código de Procedimiento Civil. (sic)

b. *Considerando, que previo a evaluar los medios del presente recurso, esta Tercera Sala tiende a excluir las consideraciones externadas por los recurrentes, plasmado en su recurso, por estar cargadas de emotividad, tener carácter injurioso y por no ser relevantes para esta alzada. (sic)*

c. En cuanto al primer medio de casación, luego de transcribir los argumentos de los recurrentes y las precisiones vertidas por el Tribunal Superior de Tierras al respecto, consideró

que las operaciones realizadas por los recurrentes, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez y el señor Waldy José Silverio el acto por medio del cual éste adquiere y que al parecer no pagó el precio dado que otros documentos emanados entre los primeros, o sea los recurrentes así lo reflejaban, que sin embargo al señor Waldy José Silverio Cáceres ejecutar ante el Registro de Títulos un acto de venta en su favor y sin reserva de derecho de los vendedores, obtuvo un Certificado de Título que al momento de vender el inmueble a los recurridos señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Mercado Morales no existía ningún tipo de impedimento o anotación en el Registro de Títulos, por consiguiente, habiendo los compradores pagado el precio y entrar en posesión del inmueble, eran adquirentes de buena fe y a justo título, por lo que no podían ser perjudicados de acuerdo al artículo 2268 del Código Civil.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

d. *Considerando, que tal como hemos reiterado en sentencias anteriores, el derecho de propiedad es un derecho reconocido en nuestra Constitución como un derecho fundamental, pero para que su contenido material tenga operatividad, se requiere de la intervención del legislador, el cual, por medio de la ley, establecerá la forma de obtención así como su protección sin desvirtuar su contenido esencial, que ésta es la función que ha venido a cumplir la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario en cuanto a inmuebles registrados, que como los Tribunales son los que están a cargo de la solución de conflictos y por ende los Tribunales de Tierras en cuanto a conflictos en relación a inmuebles registrados, determinarán a cuál de las partes le corresponde el derecho, en dado caso cuando se ha obrado de espalda a los cánones legales, lo apropiado es que la parte afectada invoque la violación en aplicación a la ley; que examinando lo argüido por los recurrentes, en el entendido de lo que es una incorrecta aplicación de la ley a su juicio; contrario a lo alegado, el Tribunal hizo valer adecuadamente la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario en específico, el artículo 90, párrafo II, que dispone que en inmuebles registrados no existen derechos ocultos, por ende, frente a terceros, un derecho no inscrito no existe, a excepción de los que provengan de las Leyes de Agua y Minas, en tal virtud, los documentos que se formalizaron entre los recurrentes Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, y el señor Waldy José Silverio Cáceres, vendedor de los recurridos, al no estar inscritos no le eran oponibles a estos últimos.*

e. *Considerando, que en relación a lo invocado por los recurrentes, de que el Tribunal pretendió imponer una obligación que por ley no estaba a su cargo y que violaba el numeral 15 del artículo 40 de la Constitución en cuanto a la inscripción de nota preventiva, los recurrentes yerran con tal aseveración, ya que indican que está a cargo de los jueces, la aplicación como*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

mecanismo de consulta el artículo 104, disposición que persigue unos fines distintos, cuando en realidad lo externado por los jueces es que no existía ninguna inscripción o anotación en el registro para que le sea oponible a los recurridos. (sic)

- f. *Considerando, que en cuanto a la alegada violación al principio 2, de la Ley núm. 108-05, contrario a lo invocado por los recurrentes, lo que subyace como valor es la confianza de que lo que está inscrito tiene certeza y exactitud, y por ende, es lo que es oponible para todo aquel que pretenda realizar alguna operación jurídica en relación al inmueble, tanto en sus especificaciones técnicas, en relación a la persona que figura como propietario, así como a soportar las cargas que figuren inscritas; en esto descansa la confiabilidad del mercado inmobiliario como medio de producción y movilización de capitales; por tanto al decidir en ese sentido el referido tribunal no incurrieron en la violación invocada por los recurrentes, por ende procederemos a rechazar el referido agravio.*
- g. Sobre el segundo medio de casación, tras reproducir los argumentos de los recurrentes, consideró

que los Tribunales de Tierras son tribunales especiales regidos por la Ley que los creó, conjuntamente con sus Reglamentos; que dichos requisitos quedaron subsumidos e incorporados con el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sobre el cual los recurrentes no aportan prueba de haberse violado dicho texto legal ni tampoco el artículo 433 de dicho código, dado que la sentencia impugnada, además de estar correctamente concebida conforme a dicho texto legal, contiene los hechos y los motivos



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

pertinentes en que la misma se funda, por lo que procede rechazar dicho argumento.

h. Considerando, que en relación al vicio de falta de base legal, la Corte a-qua al no tomar en cuenta los documentos antes descritos, dicho agravio procede a ser rechazado, dado que contrario a lo que sostienen los recurrentes, dicho tribunal hizo un correcto ejercicio de sus facultades en la valoración de las pruebas, al considerar, luego del escrutinio de las mismas que se había demostrado que los terceros adquirientes eran de mala fe, tal y como lo señala la Corte a-qua al establecer lo siguiente: “...este órgano judicial entiende, que debido a que los indicados compradores adquirieron el inmueble objeto de litis, en virtud de un contrato de venta otorgado por los recurridos, quienes figuraban como propietarios en el Certificado de Título que ampara dicho Solar, es preciso tomar en cuenta, que la venta es una convención típicamente onerosa, y es un principio de nuestro derecho, que la buena fe se presume, por lo que la parte demandante estaba en la obligación de probar que la adquiriente había actuado de mala fe, y que el acto era fraudulento, ya que no basta que el vendedor tenga mala fe para admitir la nulidad de un acto, siendo necesario probar la mala fe del vendedor y del comprador, o la mala fe de este último, puesto que la ley protege de manera especial, al tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, por la creencia plena que este ha tenido frente al Certificado de Título que le ha sido mostrado, sin importar la procedencia de esos derechos; siendo de carácter jurisprudencial constante”, que no basta que se demuestre las irregularidades a título oneroso. (sic)

i. Considerando, que, por lo anterior, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia estima correctas las razones expuestas por dicho tribunal en la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

sentencia impugnada, lo que conlleva al rechazo de los medios del recurso y consecuentemente, del recurso de casación que nos ocupa.

4. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrente en revisión

Los recurrentes, Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, solicitan que se anule la decisión jurisdiccional recurrida por ser violatoria a sus derechos fundamentales a la igualdad, a la propiedad, a la tutela judicial efectiva y a un debido proceso. Tales pretensiones las construyen, en síntesis, con los siguientes argumentos:

a. *La sentencia que se recurre es un ejercicio de arbitrariedad y de abuso de poder, pues viola un derecho fundamental como es el de propiedad, con rango constitucional, viola los artículos 6, 7, 39, 51, 68 y 69 de la Carta Sustantiva de la Nación y los Tratados Internacionales, específicamente el numeral 2 del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.*

b. *Se destaca de un simple examen a este argumento: “Que al momento de vender el inmueble a los recurridos señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado Morales no exista ningún tipo de impedimento o anotación en el Registro de Títulos” un gran infantilismo y una gran ingenuidad, inocencia y candidez, por parte de los jueces de la Corte de Casación que redactaron la sentencia, porque lo que subyace en el planteamiento, es el deseo de que exista una quimera, es decir, una histeria y una locura colectiva, y eso es imposible, es un absurdo de marca mayor que cada vez que dos personas hagan un negocio con un inmueble, una de las dos partes corra raudo y veloz al Registro de Títulos a colocar un impedimento o anotación, porque no hay en nuestro derecho en sentido general, ni en el*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

derecho inmobiliario una disposición de la ley ni de los reglamentos que así lo permitía a los particulares, por esa razón fue que en el recurso de casación le advertimos a la Corte de Casación, lo establecido en el numeral 15 del artículo 40 de la Carta Sustantiva.

- c. *Es un ejercicio de suprema ingenuidad pretender que todas las operaciones inmobiliarias sean afectadas con un “impedimento o anotación”, en esa circunstancia, la pregunta obligada es ¿De qué es que estamos hablando? ¿De que en cada ciudadano hay una presunción de pleno derecho de que es un delincuente, un timador?, esto constituye una locura, totalmente, es imposible que se hiciera una nota, para un negocio, en el que lo más lejos que tenían los recurrentes era que estaban negociando con un delincuente, además no se trataba de una litis debidamente depositada y notificada, circunstancias estas que, por aplicación del artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, permite la inscripción de una nota preventiva, por mandato del juez ¿cómo inscribir una nota preventiva con la sola existencia de una venta?.*
- d. *Pero además raya la frontera de inimaginable que la Corte de Casación este hablando en serio, más bien nos parece que ese párrafo es un sabotaje al buen nombre de ese tribunal, se introdujo el mismo para hacer daño al tribunal.*
- e. *Luego de citar el artículo 104 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, indican que:*

la cita de este texto por parte de la Corte de Casación, sin aportar el dato que permita con lectura de la misma sentencia recurrida, de qué instrumento legal es el artículo, o sea no dice la sentencia en la página 14, primer considerando,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

si ese artículo 104 pertenece a al reglamento de los Tribunales de Tierras o a la ley 108-05, con lo cual queda probado en forma irrefutable que la Corte de Casación hizo un ejercicio de sofisma y de malabarismo jurídico, con esto la Tercera Sala de la Suprema lanzó una cortina de humo, para ayantar al Tribunal Constitucional, presumimos, menospreciando la experiencia de esos jueces en materia inmobiliaria, y lo único que logra alguien en esa sala es hacerse cómplice con el atraco cometido contra dos ancianos que se pasaron la vida trabajando en Nueva York, y lo único que tienen es una casa para vivir los últimos días de sus vidas y ocurre que un delincuente se la arrebató por medios fraudulentos, dolosos, delincuenciales, y ahora cuando reclaman justicia, lo que encuentran es una Corte de Casación, que legitima el crimen cometido en su contra. El colmo es que a la Corte de Casación solo le interesa legitimar el fraude y frente a la incuestionable legitimidad del derecho de los recurrentes, dicha Corte no dice nada.

f. Tras mencionar los artículos 1599 del Código Civil y 101 y 138 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, precisaron que:

ninguno de los textos mencionados permiten deducir que los particulares pueden inscribir en el Registro de Títulos notas preventivas, esa es una facultad atributiva del juez apoderado de una litis, y los recurrentes cuando negociaron con el señor Waldy José Silverio Cáceres, le firmaron un acto en blanco por si aparecía un comprador para su inmueble, la operación le resultará más fácil y pudiera vendérsela a un tercero y le entregara el producto de la venta, pregunta ¿en la cabeza ser humano puede haber la idea de que estos infelices ancianos sin una idea de lo que es el derecho inmobiliario iban a salir para el Registro de Títulos a inscribir una nota preventiva?, se trata pues de un tremendismo por parte de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, decir que la operación fue legítima por el



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

simple hecho de no inscribir en el Registro de Título un “impedimento o anotación” ¿Y cómo lo iban a hacer, en virtud de qué disposición legislativa o reglamentaria?, se pasó de contento ese tribunal, y de paso desaprovechó una oportunidad histórica para amortiguar el creciente descrédito que actualmente afecta la justicia dominicana, la percepción que tienen todos los dominicanos es que en la justicia se venden sentencias.

g. ¿Cómo entender, comprender y justificar a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, cuando fue ella misma la que dictó este hermoso, preciso y racional precedente?, ha sido juzgado: “si bien es cierto que todo el que adquiere un inmueble a la vista de un Certificado de Título que lo ampara y paga el precio convenido por la venta, debe ser reputado en principio como un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, no es menos cierto que cuando como en la especie se comprueba y establece que dicho inmueble no es de la propiedad del vendedor, sino que se ha registrado a su nombre como consecuencia de un deslinde ilegal o irregular, en razón de que el mismo pertenece a otra persona, es incuestionable que la venta de ese inmueble no puede ser oponible, porque se asemeja a las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil, que expresa, que la venta de la cosa ajena es nula (B.J. 1074 Mayo del 2000, págs. 521-531).

h. La aplicación de justicia es la más excelsa y altísima actividad humana, con el fallo que impugnamos por la vía del recurso de revisión constitucional, dicho fallo constituye una traición al Estado dominicano, y a más de 40 mil millones de años que la justicia lleva en los universos, siendo un ideal perfecto, al cual no se llega, especialmente en la República Dominicana, porque lamentablemente algunos jueces se vinculan con la instancia que juzgan, de una forma u otra, y contaminan los principios de imparcialidad, independencia, tutela judicial y la seguridad jurídica.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

i. *El mismo tribunal que dictó ese poderoso precedente lo tira al zafacón, lo modifica de manera inelegante, torpe, frustrante y decepcionante, porque lo que hicieron los recurrentes con el señor Waldy José Silverio Cáceres fue entregarle la documentación correspondiente a un inmueble con sus mejoras, para que lo vendiera y le entregara el resultado de la venta, para tal fin, entre otras cosas le firmaron en blanco para que le fuera más fácil la operación, este hombre, se traspasó el inmueble a su nombre, lo vendió y aprovechó para sí mismo el producto de la venta, en un fraude que contamina y corrompe todo lo que hizo, y eso es ilegítimo, pero para la Corte de Casación, ahora es lo más perfecto que se ha hecho en el derecho dominicano, y el argumento es que los recurrentes no colocaron un impedimento o nota en el Registro de Títulos, sabiendo muy bien este alto tribunal que ese impedimento o nota solo es posible cuando se plantea una litis, pero no cuando se hace una operación como esa, se trata de una desnaturalización de los hechos por parte de la Corte de Casación, debido a que el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, lo doloroso es que el objetivo es encubrir la violación a un derecho de propiedad, que es fundamental, según lo establece el artículo 51 de la Carta Sustantiva.*

j. *Este proceso ha corrido por todos los grados de jurisdicción, probamos la mala fe del señor Waldy José Silverio Cáceres, quien fue la persona con la cual negociaron los recurrentes, a tal efecto probamos la impieza (sic) de los recurrentes y la delincencial forma de adquisición por parte del vendedor de los recurridos.*

k. *Que no se puede eximir de la anulación por falta de base legal como consecuencia de estar afectada de ese vicio por no darle el verdadero valor probatorio a eventos y documentos decisivos en el proceso, en consecuencia,*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

es imposible pretender que el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, sea barrido y derogado por el artículo 101 de un reglamento que ni es una ley, ni la aprobó el Congreso, ni fue promulgado por el Poder Ejecutivo. De modo tal que esa tal sumisión no puede derogar el derecho común, la Constitución y los tratados internacionales, eso solo está en la mente calenturiente del o los redactores de la sentencia recurrida.

1. *El artículo 101 lo único que hace es enumerar una serie de requisitos que deben tener las sentencias de los Tribunales de Tierras, pero jamás este texto se mete con las condiciones de la sentencia, en cuanto a los vicios que la afecten en cualquier sentido, no es posible pensar que un reglamento excluya leyes específicas del derecho común que rigen las condiciones de todas las sentencias de los tribunales de segundo grado, las cuales no pueden violar el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, eso hoy no se puede. Es decir, ninguno de los requisitos ha sido resumidos con ningún artículo de una ley o un reglamento.*

m. *El vicio de falta de base legal en una sentencia es insanable, en el caso ocurrente, se puede notar un raro concierto para perjudicar el orden público, a los particulares y de paso estimular la delincuencia y la impunidad, para los delincuentes será fácil matar cien propietarios de inmuebles y hacer cien actos de venta de esos inmuebles, cuando alguien reclame, solo hay que utilizar el precedente de la Corte Suprema en materia inmobiliaria, no vale ningún reclamo, no se inscribió una nota preventiva en el Registro de Títulos, el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de Tierras subsume todos los requisitos de las sentencias, y no importa la casuística, ni los documentos del proceso, no importa el artículo 1599 del Código Civil, ni el 51 de la Constitución, ni el 21 numeral 2 de la Convención Americana de Derechos Humanos, ni el 135 del referido reglamento.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

n. *Ninguna ley en el territorio dominicano obliga a los ciudadanos a inscribir en el Registro de Títulos correspondiente todas las operaciones accesorias a una operación principal, porque lo que se presume es la buena fe, no la mala fe, a los infelices ancianitos, que actualmente elevan el presente recurso de revisión constitucional, no le pasó por la mente, jamás que estaban negociando con un delincuente monstruoso y perverso, como resultó ser el señor Waldy José Silverio Cáceres, quien instaló la financiera Silverio Cáceres & Asociados en la ciudad de Tenares para estafar, ellos, los recurrentes no sabían eso ni podían saberlo, porque el señor Silverio Cáceres, no le dijo: “Yo los voy a engañar, inscriban el contraescrito en el Registro de Títulos”, todo lo contrario, les informó que era un hombre serio, con un negocio serio, y que para poder venderle su casa necesitaba el certificado de título a su nombre, en lo que creyeron los recurrentes de manera ciega, porque su único objetivo era que se vendiera la casa, y le entregaran el producto de la venta, pero el señor Silverio Cáceres la vendió, pero se quedó con el dinero y eligió como modo de vida la clandestinidad.*

o. *Que para el debido respeto de las normas de orden público no hay que andar con una histeria colectiva inscribiendo todo en el Registro de Títulos, se inscribió el acto de venta para que el señor Waldy José Silverio Cáceres vendería la casa, no había que hacer otra cosa, los recurridos compraron un inmueble que le fue arrancado de sus dominios a los verdaderos propietarios, por medios fraudulentos, eso y solo eso es lo que debió importar a la Corte Suprema.*

p. *El tribunal supremo no tuteló el derecho de los recurrentes, con imparcialidad e independencia, más bien vulneró el principio de seguridad jurídica y el de igualdad entre las partes, dicho tribunal solo vio lo que tenía*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que ver con la otra parte, debido a ello no advirtió que los recurrentes fueron estafados y masacrados, el Supremo no evaluó ni le dio su verdadero valor probatorio a documentos irrefutables que prueban el concierto delincencial establecido por el señor Silverio Cáceres, para destaparse ahora con unos supuestos terceros de buena fe y a título oneroso, y con la supuesta nota o impedimento que debió inscribirse en el Registro de Títulos.

q. *En consecuencia, no es verdad que porque los documentos accesorios a la venta hecha al señor Silverio Cáceres no fueron inscritos en el Registro de Títulos, desaparece el fraude que lo corrompe todo, porque no se trata de una hipoteca, un privilegio, un embargo, una denuncia del embargo, ni se podía inscribir nota preventiva porque eso es atributo de los jueces de Jurisdicción Original que ordenan la inscripción de la nota preventiva mediante oficio dirigido al Registrador de Títulos, de tal suerte que los actuales recurrentes fueron engañados mediante el uso de maniobras fraudulentas, ese fraude lo corrompe todo, afecta y hace inexistente la condición de terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe de los actuales recurridos, es decir que es imposible que en esas condiciones puedan beneficiarse de esa condición, porque adquirieron de un comprador ilegítimo.*

5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrida en revisión

La parte recurrida, Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado, depositó el veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) un escrito de defensa en contestación al recurso de revisión constitucional que nos ocupa. Allí solicitó que el recurso sea declarado inadmisibile y, subsidiariamente, en caso de que ese planteamiento sea desestimado por el Tribunal, que el recurso sea rechazado. Estas aspiraciones las fundamenta, en síntesis, en los siguientes argumentos:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

a. Luego de recuperar el criterio establecido por el Tribunal Constitucional en la Sentencia TC/0007/12, para determinar la especial trascendencia o relevancia constitucional, argumentan que

el recurso de revisión constitucional interpuesto por los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez es violatorio al artículo 100 de la ley número 137-11, en razón de que existe precedente constitucional sobre la figura jurídica del tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, lo cual ocurrió por sentencia TC/0093/15 dictada el 7 de mayo del 2015, constituyendo esta una sentencia novedosa, todo esto en razón de que hasta dicha fecha no existía precedente constitucional respecto a la condición de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso; que sobre ese particular ya en el caso de la especie no existe trascendencia ni relevancia constitucional en razón de que dicho tribunal fijó su criterio con relación a la condición de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso, por lo que el recurso de revisión de que se trata ha de ser declarado inadmisibile.

b. *Otro elemento que hace inadmisibile el recurso de revisión constitucional interpuesto por los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, deviene el hecho de que el referido recurso viola el artículo 53 de la ley 137-11.*

c. *Que en el caso de la especie no se configura el segundo requisito de la citada sentencia TC/0007/12, en razón de que ya existe precedente reciente respecto a la situación planteada relativa a la condición de tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso; en tal sentido, no incidiría en el contenido de un derecho fundamental ni en ninguna modificación de dichos principios fundamentales.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

d. *Que de una simple lectura del recurso de revisión constitucional de que se trata, se puede llegar a la conclusión de que más que un recurso de revisión, el referido escrito se asemeja más a un recurso de casación, en el sentido de que la parte recurrente en revisión conforma la mayor parte del cuerpo de su escrito en criticar la sentencia recurrida en textos que no tienen carácter constitucional, como lo son, la supuesta desnaturalización de los hechos, violación al artículo 1599 del Código Civil dominicano, artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, párrafo 2 del artículo 3 de la Ley 108-05, el principio 2 de la referida ley, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano, no teniendo ningunos textos que al ser valorados por el Tribunal Constitucional con motivo del recurso de revisión de que se trata, constituyendo estos argumentos el 90% del referido escrito de revisión, en tal sentido el recuso de que se trata ha de ser rechazado (sic).*

e. *Que la parte recurrente invoca que fue violado el artículo 51 de la Constitución de la República, con la rendición de la sentencia recurrida, cosa esta que no es cierta, pues precisamente el hecho del tribunal a quo declarar terceros adquirientes de buena fe y a títulos onerosos a los hoy recurridos, con ellos busca salvaguardar el derecho de propiedad, legítimamente adquirido y de buena fe, por lo que el recurso de revisión de que se trata ha de ser rechazado.*

f. *Que cabe destacar que en la primera página de su recurso de revisión la parte recurrente pone como referencia varios artículos de la Constitución de la República, es decir, los artículos 6, 7, 51, 69.2 .7 .10, 185.4, sin embargo, si se lee el cuerpo del recurso de revisión no desarrolla en él ninguno de los artículos, a excepción del 51, cosa esta que imposibilita a que la parte recurrida lo conteste y más aún a que el Tribunal Constitucional*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

pueda ponderarlo en el recurso de revisión de que se trata, por tal razón dicho recurso de revisión ha de ser rechazado, por improcedente, mal fundado, carente de logicidad y base legal.

6. Pruebas documentales

Durante la tramitación del presente recurso de revisión de decisión jurisdiccional al expediente fue incorporado un glosario de pruebas documentales. De tal legajo para el Tribunal resultan relevantes, a los fines de solucionar el caso, las siguientes:

1. Autorización para venta de inmueble otorgada por Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez a la empresa Silverio Cáceres & Asociados, representada por Waldy José Silverio Cáceres, el treinta (30) de julio de dos mil trece (2013).
2. Acuerdo y requisitos para compra y venta de inmueble suscrito entre Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, “vendedores”, y Waldy José Silverio Cáceres, “comprador”, el seis (6) de septiembre de dos mil trece (2013).
3. Acto de venta suscrito entre Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, “vendedores”, y Waldy José Silverio Cáceres, “comprador”, el seis (6) de septiembre de dos mil trece (2013).
4. Certificado financiero núm. 00251, emitido por Silverio Cáceres & Asociados el seis (6) de septiembre de dos mil trece (2013), a nombre de Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez.
5. Certificado de título matriculado con el núm. 1600001532, expedido el dieciséis (16) de septiembre de dos mil trece (2013) por el Registro de Títulos de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Salcedo a favor de Waldy José Silverio Cáceres en relación con la designación catastral correspondiente al solar 11, Manz. 70, DC 1.

6. Certificado de título matriculado con el núm. 1600001532, expedido el siete (7) de marzo de dos mil catorce (2014) por el Registro de Títulos de Salcedo a favor de Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado en relación con la designación catastral correspondiente al solar 11, Manz. 70, DC 1.

7. Escrito introductorio de litis sobre derechos registrados interpuesta por Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez contra Waldy José Silverio Cáceres, Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado, depositado ante el juez presidente del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal el quince (15) de mayo de dos mil catorce (2014).

8. Sentencia núm. 5212015000007, dictada el diecinueve (19) de enero de dos mil quince (2015) por el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal.

9. Sentencia núm. 2015-0165, dictada el diez (10) de septiembre de dos mil quince (2015) por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

10. Escrito introductorio de recurso de casación interpuesto por Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez contra la Sentencia núm. 2015-0165, depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de octubre de dos mil quince (2015).

11. Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

De acuerdo con la documentación depositada en el expediente y los hechos invocados por las partes, la controversia que involucra el inmueble descrito como “solar número 11, manzana 70, del distrito catastral número 1, con una superficie de 473.68 metros cuadrados, matrícula número 1600001532, ubicado en Salcedo, Hermanas Mirabal”, la cual inició cuando los recurrentes, Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez —en un primer momento—, el treinta (30) de julio de dos mil trece (2013), autorizaron a la empresa Silverio Cáceres & Asociados, representada por Waldy José Silverio Cáceres, a que gestionara la venta del inmueble descrito. Luego, el seis (6) de septiembre de dos mil trece (2013), los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez suscribieron con Waldy José Silverio Cáceres un contrato de venta cuyo objeto fue el referido inmueble y simultáneamente, un acuerdo donde se previó que las divisas producto de la venta de marras serían depositadas en un certificado financiero a plazo fijo que expediría la empresa Silverio Cáceres & Asociados.

En efecto, el citado certificado financiero fue emitido por la empresa Silverio Cáceres & Asociados bajo el núm. 00251, el seis (6) de septiembre de dos mil trece (2013), a favor de los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez por la suma de cinco millones doscientos cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (\$5,250,000.00), con una vigencia de seis (6) meses.

En ocasión de la operación jurídica anterior Waldy José Silverio Cáceres, el dieciséis (16) de septiembre de dos mil trece (2013), se hizo expedir un certificado de título



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ante el Registro de Títulos de Salcedo y fue declarado titular del derecho de propiedad sobre el citado inmueble. Al tiempo, el diecinueve (19) de febrero de dos mil catorce (2014), Waldy José Silverio Cáceres vendió el referido inmueble a los señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado, hoy recurridos, quienes traspasaron el inmueble a sus dominios y, en efecto, les fue emitido por parte del Registro de Títulos de Salcedo el certificado de título que les declara como titulares del recitado derecho de propiedad, el siete (7) de marzo de dos mil catorce (2014).

Los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, argumentando —entre otras cosas— que Waldy José Silverio Cáceres incurrió en maniobras fraudulentas con la intención de adquirir el inmueble para luego revenderlo, interpusieron una litis sobre derechos registrados ante el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Salcedo. La litis fue acogida en primer grado —mediante la Sentencia núm. 5212015000007— y en consecuencia, se ordenó la nulidad de las operaciones jurídicas anteriores tras considerarse que hubo dolo y mala fe en la contratación sostenida entre los recurrentes y el señor Waldy José Silverio Cáceres.

Luego, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste —mediante la Sentencia núm. 2015-0165—, tras conocer de un recurso de apelación, revocó la decisión de primer grado, rechazó las pretensiones de los demandantes en litis sobre derechos registrados y reconoció a los señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado —hoy recurridos— como terceros adquirientes de buena fe a título oneroso, tras no haberse comprobado la mala fe de estos últimos al adquirir y registrar a su favor los derechos de propiedad sobre el aludido inmueble.

Inconformes con la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Rodríguez interpusieron un recurso de casación ante la Suprema Corte de Justicia. Este recurso fue rechazado mediante la Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia. La decisión jurisdiccional anterior comporta el objeto del presente recurso de revisión constitucional.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso, en virtud de lo que disponen los artículos 185.4 y 277 de la Constitución, y 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de trece (13) de junio de dos mil once (2011).

9. Admisibilidad del recurso de revisión constitucional

El Tribunal Constitucional estima que el presente recurso de revisión es admisible, en atención a las siguientes consideraciones:

a. Previo a referirnos a la admisibilidad del presente recurso, conviene reiterar que de acuerdo con los numerales 5 y 7 del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional debe emitir dos (2) decisiones: una para referirse a la admisibilidad o no del recurso, y la otra, en el caso de que sea admisible, para pronunciarse sobre el fondo de la revisión constitucional de la decisión jurisdiccional. Sin embargo, en la Sentencia TC/0038/12, del trece (13) de septiembre de dos mil doce (2012), se estableció que —en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal— solo debía dictarse una sentencia, criterio que el Tribunal reitera en el presente caso.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

b. El recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales procede, según lo establecen los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, contra las sentencias que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada después de la promulgación de la reforma constitucional del veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010). En la especie queda satisfecho el requisito anterior, en razón de que la Sentencia núm. 638 fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).

c. Es necesario recalcar que el legislador exige —como vimos más arriba— en el artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, que el recurso sea interpuesto mediante un escrito motivado y en un plazo no mayor de treinta (30) días a partir de la notificación de la decisión jurisdiccional recurrida. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha aclarado que dicho plazo debe considerarse como franco y calendario, al ser lo suficientemente amplio y garantista para el ejercicio de esta —excepcional— vía recursiva [Sentencia TC/0143/15, del primero (1°) de julio de dos mil quince (2015)].

d. Acorde con la documentación que reposa en el expediente no se ha podido comprobar que la decisión jurisdiccional recurrida le fue notificada a los recurrentes; por tanto, ante la imposibilidad del Tribunal verificar que la decisión jurisdiccional recurrida fue notificada íntegramente a la parte recurrente y en consecuencia, se haya puesto a correr el plazo estipulado en el artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11 con miras a recurrir en revisión constitucional, es ineludible que en el recurso se satisfacen las exigencias de admisibilidad correspondientes al citado plazo.

e. Por otro lado, en atención a lo establecido en el referido artículo 53 de la Ley núm. 137-11, la acción recursiva sometida a nuestro escrutinio ha de encontrarse justificada en algunas de las causales siguientes:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- 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.*

f. Al respecto, los señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado —recurridos en revisión— en su escrito de defensa han solicitado la inadmisibilidad del recurso que nos ocupa argumentando que en la especie no concurren ninguno de los requisitos previstos en los artículos 53 y 100 de la Ley núm. 137-11 para que, en consecuencia, se proceda a la revisión pretendida.

g. Al respecto, es necesario precisar que la interposición del presente recurso se sustenta en la violación de los derechos fundamentales a la igualdad, a la propiedad, a la tutela judicial efectiva y a un debido proceso de los recurrentes, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, toda vez que los órganos judiciales que han conocido su caso —y se refieren exclusivamente al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste y a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia— han desnaturalizado los hechos e ignorado las disposiciones constitucionales y legales que legitiman las operaciones jurídicas inherentes a la venta de bienes inmobiliarios y el traspaso de su titularidad.

h. Por tanto, en la especie se está planteando la tercera causal de las detalladas *ut supra*, escenario en el cual, conforme al mismo artículo 53, la admisibilidad del recurso se encontrará condicionada a la satisfacción de 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.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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.

i. En efecto, el Tribunal Constitucional, analizando si en la especie concurren los requisitos citados, ha podido constatar que el preceptuado en el artículo 53.3.a) —relativo al reclamo sobre violación a derechos fundamentales que hace la parte recurrente— queda satisfecho en la medida en que la violación a los derechos fundamentales a la igualdad, propiedad, tutela judicial efectiva y a un debido proceso que se atribuye a lo decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste y fue refrendado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue oportunamente planteada por los recurrentes en el recurso de casación rechazado mediante la decisión jurisdiccional recurrida.

j. Asimismo, se satisface el requisito previsto en el artículo 53.3.b) —sobre el agotamiento de todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente— al no existir recursos ordinarios posibles contra la decisión jurisdiccional recurrida.

k. El requisito del artículo 53.3.c) también se satisface, toda vez que el rechazo del recurso de casación y validación implícita de la decisión adoptada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste —en cuanto a revocar la sentencia de primer grado, rechazar la litis sobre derechos registrados y reconocer el carácter de terceros adquirentes de buena fe a título oneroso de los recurridos— podría deberse a inobservancias a la protección de los derechos fundamentales aludidos por los



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

recurrentes por parte del tribunal que conoció del caso, es decir: la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

l. Luego de haber verificado que en la especie quedan satisfechos los requisitos de admisibilidad del recurso, dada la causal —tercera— elegida por los recurrentes, respecto de la referida decisión jurisdiccional, impera valorar lo precisado en el párrafo del artículo 53 de la Ley núm. 137-11, el cual establece:

La revisión por la causa prevista en el Numeral 3) de este artículo solo 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.

m. Es decir que, al tenor de lo anterior, además de los requisitos exigidos en los literales a), b) y c) del artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11, es preciso que el caso revista especial trascendencia o relevancia constitucional. Dicha noción, de naturaleza abierta e indeterminada, conforme al artículo 100 del texto legal antedicho, se apreciará tomando en cuenta su importancia para la interpretación, aplicación y general eficacia de la Constitución, o para la determinación del contenido, alcance y concreta protección de los derechos fundamentales.

n. Sobre el particular —la especial trascendencia o relevancia constitucional—, este colegiado, en la Sentencia TC/0007/12, del veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012), estableció que:

solo se encuentra configurada, entre otros, en los supuestos: 1) que contemplen conflictos sobre derechos fundamentales respecto a los cuales el Tribunal Constitucional no haya establecido criterios que permitan su



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

esclarecimiento; 2) que propicien por cambios sociales o normativos que incidan en el contenido de un derecho fundamental, modificaciones de principios anteriormente determinados; 3) que permitan al Tribunal Constitucional reorientar o redefinir interpretaciones jurisprudenciales de la ley u otras normas legales que vulneren derechos fundamentales; 4) que introduzcan respecto a estos últimos un problema jurídico de trascendencia social, política o económica cuya solución favorezca en el mantenimiento de la supremacía constitucional.

o. Lo desarrollado en la Sentencia TC/0007/12 —en ocasión del recurso de revisión constitucional de sentencia de amparo— el Tribunal lo estima aplicable para el recurso de revisión de decisiones jurisdiccionales, atendiendo al contenido del párrafo del artículo 53 de la Ley núm. 137-11.

p. Esto se justifica, en virtud de la naturaleza extraordinaria, excepcional y subsidiaria del recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales, la que, a su vez, se fundamenta en el hecho de que este recurso modula el principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en la medida de proveer la posibilidad de revisar una decisión definitiva, generando así una afectación a la seguridad jurídica. Es, pues, todo esto lo que explica y justifica el requerimiento —por demás trascendente— de que el asunto, además de cumplir con los requisitos señalados, tenga especial trascendencia y relevancia constitucional.

q. En la especie, el Tribunal Constitucional entiende que el presente caso reviste especial trascendencia y relevancia constitucional, ya que el conocimiento del fondo del presente recurso nos permitirá continuar desarrollando nuestro criterio sobre la protección del derecho a la propiedad y la legitimidad que ha de desprenderse de las operaciones jurídicas que avalan su traspaso y titularidad, así como las garantías que debe ofrecer un tribunal al momento de dictar una decisión judicial.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

r. De ahí que es imperativo declarar la admisibilidad del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y en consecuencia, rechazar el planteamiento de inadmisibilidad formulado por los recurridos atendiendo a que, como hemos visto, la acción recursiva de que se trata satisface los presupuestos de admisibilidad previstos en el artículo 277 constitucional y los artículos 53.3 —incluidos sus literales a), b) y c), así como el párrafo— y 54.1 de la Ley núm. 137-11.

10. Sobre el fondo del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

Respecto del fondo del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, este tribunal constitucional considera lo siguiente:

a. Los recurrentes, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, basan su recurso en que la Sentencia núm. 638 viola sus derechos fundamentales a la igualdad, a la propiedad, a la tutela judicial efectiva y a un debido proceso, toda vez que en ella se desconoce la mala fe que hubo por parte del señor Waldy José Silverio Cáceres para despojarles de sus derechos de propiedad sobre el inmueble descrito en parte anterior y en consecuencia, enajenarlo en provecho de los recurridos, señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado, cuestión que se advierte a partir del contenido de la decisión jurisdiccional recurrida y de la sentencia rendida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

b. En concreto, sus planteamientos se reducen a que la violación a tales derechos fundamentales se produjo a raíz de que: (i) no comporta un imperativo para las partes contratantes realizar un impedimento o anotación ante el Registro de Títulos para evitar la transferencia del inmueble, pues esto obedece exclusivamente a la competencia del juez de tierras de la jurisdicción original correspondiente en el transcurso de una litis sobre derechos registrados; (ii) los hechos fueron desnaturalizados por el Tribunal de Tierras del Departamento Noreste y por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, y (iii) la decisión jurisdiccional adolece de falta de base legal e inadecuada valoración probatoria.

c. Los recurridos, señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado, en argumento contrario, solicitan el rechazo del recurso de revisión de que se trata por lo siguiente: (i) que las pretensiones plasmadas por los recurrentes en su discurso se asemejan más a un recurso de casación, no a una revisión constitucional de decisión jurisdiccional, pues allí critican que la decisión recurrida no observa textos legales, cuando deberían referirse a textos constitucionales; (ii) que no se ha producido violación al derecho fundamental a la propiedad de los recurrentes porque con la declaratoria de los recurridos como terceros adquirentes de buena fe a título oneroso se protege el derecho de propiedad que legítimamente estos últimos han adquirido, y (iii) que las invocaciones realizadas por los recurrentes con relación a la supuesta violación de los artículos 6, 7, 39, 68, 69 y 185 de la Constitución dominicana no fue desarrollada, razón por la cual no podrían ser ponderadas por el Tribunal Constitucional.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

d. En efecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en la Sentencia núm. 638 reconoció, sobre lo aludido por los recurrentes con relación al supuesto requerimiento de anotación o impedimento previo para evitar la transferencia del inmueble, que:

en relación a lo invocado por los recurrentes, de que el Tribunal pretendió imponer una obligación que por ley no estaba a su cargo y que violaba el numeral 15 del artículo 40 de la Constitución en cuanto a la inscripción de nota preventiva, los recurrentes yerran con tal aseveración, ya que indican que está a cargo de los jueces, la aplicación como mecanismo de consulta el artículo 104, disposición que persigue unos fines distintos, cuando en realidad lo externado por los jueces es que no existía ninguna inscripción o anotación en el registro para que le sea oponible a los recurridos.

que en cuanto a la alegada violación al principio 2, de la Ley núm. 108-05, contrario a lo invocado por los recurrentes, lo que subyace como valor es la confianza de que lo que está inscrito tiene certeza y exactitud, y por ende, es lo que es oponible para todo aquel que pretenda realizar alguna operación jurídica en relación al inmueble, tanto en sus especificaciones técnicas, en relación a la persona que figura como propietario, así como a soportar las cargas que figuren inscritas; en esto descansa la confiabilidad del mercado inmobiliario como medio de producción y movilización de capitales; por tanto al decidir en ese sentido el referido tribunal no incurrieron en la violación invocada por los recurrentes, por ende procederemos a rechazar el referido agravio. (sic)



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

e. En este tenor, es apropiado recuperar aquí el contenido del principio II y de los artículos 72 y 104 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Estos textos establecen:

PRINCIPIO II

La presente Ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios:

Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar;

Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar;

Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular;

Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

ARTÍCULO 72.- Publicidad registral. Es la publicidad referida al inmueble, sus titulares y al estado jurídico del mismo.

ARTÍCULO 104.- Certificaciones. El estado jurídico de un inmueble se acredita por las certificaciones que emite el Registrador de Títulos. Solo pueden expedirse certificaciones a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble y a solicitud de jueces, Comisión Inmobiliaria, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

f. De lo anterior es claramente deducible que, si bien es cierto que el establecimiento de una nota preventiva ante el registrador de títulos correspondiente —para alertar a los terceros de la existencia del contrato de venta condicional y contra-escrito intervenidos entre los vendedores, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, y el comprador, Waldy José Silverio Cáceres— comporta un mandato imperativo a cargo de las partes envueltas en la operación jurídica —si es de su interés hacerlo oponible a terceras personas—, y no de los jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en aras de satisfacer las previsiones del criterio de publicidad consignado en el principio II y el artículo 104 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; también es cierto que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en la decisión jurisdiccional recurrida, aclaró que lo descrito por los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, al respecto, no obedece a la exigencia de una obligación imprevista en la ley, sino que ha dejado constancia de que en la especie no se hizo la diligencia correspondiente a los fines de que los contratos aludidos por los recurrentes —una vez constaran en el estado jurídico del inmueble— fueran oponibles a los recurridos en su condición de terceros.

g. En tal sentido, resulta conveniente recordar que la publicidad registral se instituye para propiciar la eficacia y certeza de la fe pública, en aras de garantizar un estándar mayor de seguridad jurídica respecto de la propiedad inmobiliaria [ver Sentencia TC/0195/17, del diez (10) de abril de dos mil diecisiete (2017)].

h. De ahí que no sea posible para este tribunal constitucional colegir una violación a derechos fundamentales a partir del supuesto aludido por los recurrentes y la respuesta que en tal sentido dio la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, pues esta última se limitó a refrendar que lo preceptuado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste se debió a que las supuestas obligaciones contractuales ligadas al inmueble, e insinuadas por los recurrentes, no fueron



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

debidamente publicitadas para hacerlas oponibles a terceras personas, como son los hoy recurridos.

i. Por otro lado, en relación con los demás argumentos de revisión planteados por los recurrentes —desnaturalización de los hechos, falta de base legal e inadecuada valoración probatoria— es necesario recordar que en la Sentencia TC/0157/14, del veintiuno (21) de julio de dos mil catorce (2014), destacamos que

la valoración de la prueba es un aspecto del proceso que concierne a los jueces que resolvieron el recurso de apelación, no al Tribunal Constitucional, ya que dicho examen implica conocer el aspecto fáctico, lo cual le está vedado a este tribunal, en virtud de las previsiones de la letra c, numeral 3, del artículo 53 de la Ley núm. 137-11.

j. Asimismo, en la sentencia anterior también se estableció que

el recurso que nos ocupa no constituye una cuarta instancia, y, en ese sentido, no tiene como finalidad determinar si el juez falló bien o mal, sino que su misión se circunscribe a establecer si hubo violación a un precedente suyo, así como determinar si la ley aplicada en el ámbito del Poder Judicial es conforme a la constitución y, finalmente, examinar si se produjo violación a los derechos fundamentales.

k. De igual forma, en la Sentencia TC/0202/14, del veintinueve (29) de agosto de dos mil catorce (2014), indicamos que

el Tribunal Constitucional, al revisar una sentencia, no puede entrar a valorar las pruebas y los hechos de la causa, por tratarse de aspectos de la exclusiva atribución de los tribunales judiciales. Su función, cuando conoce



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de este tipo de recurso, se debe circunscribir a la cuestión relativa a la interpretación que se haya hecho del derecho, con la finalidad de determinar si los tribunales del orden judicial respetan en su labor hermenéutica el alcance y el contenido esencial de los derechos fundamentales.

l. En efecto, tanto la normativa procesal sobre la cual se encuentra cimentado el recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales como nuestra doctrina jurisprudencial dan cuenta de que el Tribunal Constitucional se encuentra imposibilitado para revisar aspectos inherentes a la valoración probatoria y a los hechos del caso, pues su obligación es verificar que durante el discurrir del proceso ventilado ante los tribunales de justicia ordinaria no se haya producido violación alguna a las normas constitucionales; es por esto que también procede descartar como móvil generador de violaciones a derechos fundamentales los supuestos de desnaturalización de los hechos e insuficiencias en la valoración probatoria sugeridos por los recurrentes.

m. Por último, se precisa que el Tribunal Constitucional someta la Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al test de la debida motivación —o deber del mínimo motivacional— establecido en la Sentencia TC/0009/13; pues los recurrentes aducen que la decisión jurisdiccional recurrida carece de base legal, lo que es igual a afirmar que sus motivaciones son ambiguas, vagas e imprecisas.

n. De acuerdo con la Sentencia TC/0009/13, del once (11) de febrero de dos mil trece (2013), para las decisiones judiciales satisfacer las condiciones mínimas de una correcta motivación deben agotar los requisitos siguientes:

a. Desarrollar de forma sistemática los medios en que fundamentan sus decisiones.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- b. Exponer de forma concreta y precisa cómo se producen la valoración de los hechos, las pruebas y el derecho que corresponde aplicar.*
- c. Manifestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada.*
- d. Evitar la mera enunciación genérica de principios o la indicación de las disposiciones legales que hayan sido violadas o que establezcan alguna limitante en el ejercicio de una acción.*
- e. Asegurar, finalmente, que la fundamentación de los fallos cumpla la función de legitimar las actuaciones de los tribunales frente a la sociedad a la que va dirigida la actividad jurisdiccional.*
- o. En efecto, hemos constatado que en la Sentencia núm. 638 se respetó el indicado test de la debida motivación y fueron agotados cada uno de los requisitos señalados ut supra, atendiendo a que:
- En primer lugar, en cuanto a si la sentencia recurrida *desarrolla de forma sistemática los medios en que se fundamenta*, este tribunal considera que en el caso tal requisito se satisface en la medida en que se responden todos los puntos controvertidos presentados por los recurrentes, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, en el recurso de casación que ejercieron contra la Sentencia núm. 2015-0165. En igual medida, de ella tampoco se advierte que las partes hayan quedado expuestas a un estado de indefensión debido a que del examen de las sentencias de alza y de casación se observa que ambos justiciables tuvieron las mismas oportunidades procesales. Además, es posible apreciar, conforme a las argumentaciones que llevaron a los jueces ordinarios a determinar que a favor de los recurridos se produjo una adquisición legítima del derecho de propiedad dada su condición de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, un ejercicio de valoración probatoria para arribar a la determinación de los hechos que se apreciaron como fidedignos.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

De hecho, la declaratoria de los recurridos como terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso —realizada por el tribunal de alzada y refrendada por la corte de casación— se fundamenta en los elementos de prueba que a juicio del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dieron origen a la traslación del derecho de propiedad inmobiliaria, como son: el contrato de venta del diecinueve (19) de febrero de dos mil catorce (2014) y el certificado de título emitido a favor de los señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado, sin verificar los tribunales que estatuyeron sobre el caso la presencia de mala fe o actuación dolosa alguna en esta última operación jurídica.

De ahí que las exigencias para la legitimidad de los derechos de los terceros adquirientes de buena fe a título oneroso fueron observadas por los tribunales que conocieron del caso. Tales exigencias, de acuerdo con la Sentencia TC/0585/17, del primero (1°) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), son: “la onerosidad, la legitimidad del titular del derecho registrado o constituido, y sobre todo que haya una manifestación clara e inequívoca de su buena fe”.

Asimismo, fundamenta su decisión en los cuerpos normativos —Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, y el Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria— aplicables a cada punto del debate.

- En segundo lugar, sobre la *exposición concreta y precisa de cómo se produjo la valoración de los hechos, pruebas y derecho aplicable*, este requisito quedó satisfecho en la medida que la lectura anterior revela que la corte de casación se detuvo a analizar el problema tomando como referencia los hechos constatados por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste —jueces del fondo— a partir del conjunto de pruebas que componen la glosa procesal y el derecho aplicable, para de ahí deducir las conclusiones a las que arribó.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- Por último, también quedan satisfechas las previsiones de los demás requisitos de motivación tasados en el precedente antedicho —*manifestación de las consideraciones pertinentes que permitan la determinación de los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada; evitar la mera enunciación genérica de principios o la indicación de las disposiciones legales que hayan sido violadas o que establezcan alguna limitante en el ejercicio de una acción; y asegurar, finalmente, que la fundamentación de los fallos cumpla la función de legitimar las actuaciones de los tribunales frente a la sociedad a la que va dirigida la actividad jurisdiccional*—, al revelarse de una forma bastante clara y precisa las razones por las que fue dictada la Sentencia núm. 638, pues ella se encuentra fundamentada en el derecho aplicable a la disputa para resolver las cuestiones correspondientes a la publicidad registral en aras de hacer oponible a terceros las operaciones jurídicas pactadas con relación a un inmueble registrado; a la determinación de si hubo o no un traspaso legítimo del derecho de propiedad a favor de los terceros adquirientes de buena fe a título oneroso; a la supuesta falta de base legal y a la alegada deficiencia en la valoración probatoria.

p. Por todo lo anterior y ante la ausencia de violación a los derechos fundamentales de los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez por parte de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia con el dictado de la Sentencia núm. 638, ha lugar a rechazar —como en efecto se rechaza— el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida.

Esta decisión, firmada por los jueces del Tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figura la firma del magistrado Justo Pedro Castellanos Khoury, en razón de que no participó en la deliberación y votación de la presente sentencia por



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

causas previstas en la Ley. Figura incorporado el voto salvado del magistrado Víctor Joaquín Castellanos Pizano.

Por las razones y motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR admisible, en cuanto a la forma, el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por los señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez contra la Sentencia núm. 638, dictada el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, el citado recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y en consecuencia, **CONFIRMAR** en todas sus partes la referida decisión jurisdiccional, por los motivos expuestos en la presente sentencia.

TERCERO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11.

CUARTO: COMUNICAR la presente sentencia por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, señores Santo Antonio Gabín Hidalgo y Fiordaliza Frías Rodríguez, así como a la parte recurrida, señores Yeuris Manuel Morales Santos y Lourdes Dianelva Cruz Mercado.

QUINTO: DISPONER que la presente sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Firmada: Milton Ray Guevara, Juez Presidente; Rafael Díaz Filpo, Juez Primer Sustituto; Lino Vásquez Samuel, Juez Segundo Sustituto; Hermógenes Acosta de los Santos, Juez; José Alejandro Ayuso, Juez; Alba Luisa Beard Marcos, Jueza; Ana Isabel Bonilla Hernández, Jueza; Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez; Domingo Gil, Juez; Wilson S. Gómez Ramírez, Juez; Katia Miguelina Jiménez Martínez, Jueza; Miguel Valera Montero, Juez; Julio José Rojas Báez, Secretario.

VOTO SALVADO DEL MAGISTRADO
VÍCTOR JOAQUÍN CASTELLANOS PIZANO

Con el mayor respeto, en el ejercicio de las facultades constitucionales y legales que nos corresponden, tenemos a bien emitir un voto particular con relación a la sentencia precedente. Nuestra opinión obedece a la errónea interpretación del *modus operandi* previsto por el legislador en el párrafo capital del artículo 53.3, en la que incurrió este colegiado al no realizar el análisis de si en la especie hubo o no la apariencia de violación a un derecho fundamental, como requiere la referida disposición legal. Hemos planteado el fundamento de nuestra posición con relación a este tema en numerosas ocasiones, emitiendo votos al respecto, a los cuales nos remitimos con relación al caso que actualmente nos ocupa¹.

Firmado: Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez

¹ En este sentido, pueden ser consultadas, entre otros, los votos de nuestra autoría que figuran en las siguientes sentencias: TC/0070/14, TC/0134/14, TC/0135/14, TC/0160/14, TC/0163/14, TC/0157/14, TC/0306/14, TC/0346/14, TC/0390/14, TC/0343/14, TC/0397/14, TC/0400/14, TC/0404/14, TC/0039/15, TC/0040/15, TC/0072/15, TC/0280/15, TC/0333/15, TC/0351/15, TC/0367/15, TC/0381/15, TC/0407/15, TC/0421/15, TC/0482/15, TC/0503/15, TC/0580/15, TC/0022/16, TC/0031/16, TC/0155/16, TC/0208/16, TC/0357/16, TC/0358/16, TC/0365/16, TC/0386/16, TC/0441/16, TC/0495/16, TC/0497/16, TC/0501/16, TC/0508/16, TC/0535/16, TC/0551/16, TC/0560/16, TC/0693/16, TC/0028/17, TC/0064/17, TC/0070/17, TC/0072/17, TC/0073/17, TC/0086/17, TC/0091/17, TC/0098/17, TC/0152/17, TC/0185/17, TC/0204/17, TC/0215/17, TC/0303/17, TC/0354/17, TC/0380/17, TC/0382/17, TC/0397/17, TC/0398/17, TC/0457/17, TC/0543/17, TC/0600/17, TC/0702/17, TC/0735/17, TC/0741/17, TC/0743/17, TC/0754/17, TC/0787/17, TC/0794/17, TC/0799/17, TC/0800/17, TC/0812/17, TC/0820/17, TC/0831/17, TC/0004/18, TC/0008/18, TC/0027/18, TC/0028/18.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

La presente sentencia es dada y firmada por los señores jueces del Tribunal Constitucional que anteceden, en la sesión del Pleno celebrada el día, mes y año anteriormente expresados, y publicada por mí, secretario del Tribunal Constitucional, que certifico.

Julio José Rojas Báez
Secretario