



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA**

**SENTENCIA TC/0795/25**

**Referencia:** Expediente núm. TC-04-2024-0667, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, contra la Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Alba Luisa Beard Marcos, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Domingo Gil, Amaury A. Reyes Torres, María del Carmen Santana de Cabrera y José Alejandro Vargas Guerrero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9 y 53 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), dicta la siguiente sentencia:



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

### I. ANTECEDENTES

#### 1. Descripción de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La Sentencia núm. 743, objeto del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que nos ocupa, fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018). Mediante dicha decisión se rechazó el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, contra la Sentencia núm. 201400214, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el trece (13) de mayo del año dos mil catorce (2014). En efecto, el dispositivo de la sentencia recurrida establece que:

*Único: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, de fecha 13 de mayo de 2014, en relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia.*

En el expediente no hay constancia de que la sentencia anteriormente descrita, le fuese notificada o haya sido recibida por el actual recurrente, señor Juan Carlos Manuel García Bitt.

#### 2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

El recurrente, señor Juan Carlos Manuel García Bitt, apoderó a este tribunal



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

constitucional del recurso de revisión constitucional contra la sentencia anteriormente descrita, mediante escrito depositado, el dieciocho (18) de abril del año dos mil veintitrés (2023), y remitido a la secretaría del Tribunal Constitucional, el primero (1<sup>ro</sup>) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

El recurso anteriormente descrito fue notificado a la parte recurrida, señor Leoncio Martínez Tejada, mediante el Acto núm. 225/2023, del dieciocho (18) de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Issac Rafael Lugo, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo. Y notificado al señor Wilman Nain Villalona Lopez, mediante el Acto núm. 228/2023, del diecinueve (19) de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Issac Rafael Lugo, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo.

### **3. Fundamentos de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, bajo las siguientes consideraciones:

*Considerando, que en el desarrollo de los medios del recurso, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: que la sentencia se limitó a conocer la nulidad del Acto de Venta y no el fraude, y ni la nulidad de la transferencia inmobiliaria que se realizó a favor del tercer adquirente, el señor Leoncio Martínez Tejada, a quien se le reconoce el derecho de propiedad sin explicar los motivos, cuando hace fe pública el fraude confirmado por el Inacif, no valorando los jueces que el recurrente, según la Certificación de la Dirección General de Migración, no estaba*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*en el país en la fecha del 6 de diciembre de 2007; que además alega el recurrente de que, “la sentencia impugnada contradice la Constitución, toda vez que se violentó el derecho de propiedad del recurrente, el cual debió estar protegido por una tutela efectiva, para obtener el mismo la satisfacción de sus derechos, y de que la sentencia violentó el principio VIII de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, ya que superpone la buena fe del comprador por encima del principio de legitimidad y las previsiones del artículo 1353 del Código Civil, que hace suyo el principio de que el fraude lo corrompe todo; que sigue exponiendo el recurrente, de que el artículo 323 limita el poder discrecional de los jueces del fondo y de que el señor Wilman Villalona López, como había adquirido el registro del inmueble litigioso de manera dolosa, sus derechos registrados eran pasibles de una nulidad absoluta y radical y era bajo esas circunstancias que dicho señor transmite a Leoncio Martínez Tejada, esos mismos derechos registrados, pasibles de ser afectados de nulidad por los vicios contractuales de carencia de consentimiento, y hasta de rol activo en la formación del contrato de fecha 6 de diciembre de 2007, de parte de su legítimo propietario al señor Juan Carlos Manuel García Bitt; que asimismo, el recurrente señala, que el tribunal ratificó la sentencia de Primer Grado, pero en apelación se realizó el experticio y se determinó que la firma de el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, no era compatible con la firma que aparecía en el Acto de Compraventa del 6 de diciembre de 2007, cuando en Primer Grado la demanda fue rechazada por falta de pruebas sobre la falsedad de escritura, lo que evidencia una contradicción de sentencias;*

*Considerando, que en el folio 106 de la sentencia impugnada se advierte, lo siguiente: 1) la celebración de un experticio caligráfico al Acto de Venta de fecha 6 de diciembre de 2007, mediante el cual el señor*



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*Juan Carlos Manuel García Bitt, supuestamente vendió al señor Wilman Villalona López, utilizando como medio de comparación el Acto de Venta del 5 de diciembre de 2005, mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt compró a Inversiones Ciudad Petra, S. A. y el Acto Notarial enviado por el Consulado General de la República Dominicana en la ciudad de New York de fecha 6 de junio de 2012, donde aparecía la firma del señor Juan Carlos Manuel García Bitt; 2) que el informe pericial emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), recibido el 15 de agosto de 2013, resultó que la firma manuscrita que apareció en el acto de Venta marcado con evidencia A, no era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Juan Carlos Manuel García Bitt;*

*Considerando, que el Tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, manifestó lo siguiente: a) que se demostró que el Acto de Venta del 6 de diciembre de 2007, mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt vendió al señor Wilman Villalona López, era nulo en razón de que la firma del vendedor no se correspondía con la del referido acto, lo que demostraba que este no había dado su consentimiento, pero que en razón de que el inmueble se encontraba registrado a favor del señor Leoncio Martínez Tejada, de acuerdo al Certificado de Título matrícula núm. 0200021164, emitido el 25 de agosto de 2008 por el Registrador de Títulos de Santiago, inducía al tribunal a determinar que este comprador era un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe hasta prueba en contrario; b) que no fue demostrado al tribunal que entre el señor Wilman Villalona López y el señor Leoncio Martínez Tejada, existía un concierto fraudulento con la intención de despojar al señor Juan Carlos Manuel García Bitt del Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago, puesto que no bastaba el*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*fraude cometido por el vendedor para pronunciar la nulidad del acto, ya que todo el que adquiere un derecho, en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho derecho libre de cargas y gravámenes que no estén inscritos al momento de registrar su acto y que el tribunal era de criterio que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso; c) que la parte recurrente, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, no aportó ninguna prueba que pudiera probar la mala fe del tercer adquirente, señor Leoncio Martínez Tejada, tal como lo establecen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil;*

*Considerando, que por lo precedentemente expuesto, esta Tercera Sala destaca que los valores que están en colisión por los elementos del presente caso, en específico, entre el señor Juan Carlos Manuel García Bitt y Leoncio Martínez Tejada, son el derecho de propiedad, por un lado y la seguridad jurídica que se deriva de la publicidad y oponibilidad registral, por otro lado, que adoptando una concepción utilitarista del derecho, puesto que en definitiva en ambos casos subyace un conflicto de intereses económicos, discutible en un ordenamiento que reconoce como uno de los derechos fundamentales el de la propiedad, en la interpretación y aplicación del artículo 51 de la Constitución Dominicana y que al mismo tiempo reconoce el principio de seguridad jurídica, esta Tercera Sala entiende que debe prevalecer la seguridad jurídica del sistema registral, que consiste en la exactitud y oponibilidad de derechos que se derivan de este sistema, pues se ha tomado en cuenta la protección de las operaciones comerciales que se suscitan confiando en las informaciones registral, tal como hemos señalado en decisiones anteriores; bajo estas condiciones, procede rechazar los medios planteados, y por ende, el presente recurso;*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**4. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrente en revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

La parte recurrente, señor Juan Carlos Manuel García Bitt, en su recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, expone como argumentos para justificar sus pretensiones, los siguientes motivos:

1.- *A que, de haber sido valorada adecuadamente por los jueces de los tres grados, las pruebas aportadas, entre ellas el resultado caligráfico del INACIF que dice que la firma en dicho contrato de compraventa de fecha 6 de Diciembre del año 2007 no es compatible con la firma y rasgos caligráficos de señor Juan Carlos Manuel García Bitt; es más que obvio que quedaba comprobada la falsificación de firma y el fraude cometido para despojar irregularmente al ahora recurrente de sus derechos de propiedad dentro del inmueble litigioso.*

2.- *A que, El artículo 51 de Nuestra Constitución Dominicana establece lo siguiente: Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes.*

*1) Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa;*

3.- *A qué, la sentencia No. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, hoy objeto de esta Revisión Constitucional*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*entra en contradicción con Nuestra Carta Magna, toda vez que despoja de sus derechos de propiedad, como lo hizo en este caso, a un propietario de un inmueble, que fue víctima de falsificación de firma y pone por encima de la Constitución Dominicana a un 3er. adquirente que le compra a un falsificador de firmas, que hace figurar domicilio falso en el acto de venta, que deposita en el Registro de títulos acto de venta con impuestos falsos y que ambos actos de ventas fueron depositados en fecha 29 de julio del año 2008, posterior a la denuncia presentada por el Dr. Wilson S. Gómez Ramírez, Director Nacional de Registro de Títulos contra el DR. JUAN FRANCISCO TRIGO FONDEUR, de fecha 3 de junio del año 2008. Notario que legaliza el acto de venta con firma falsificada. (Ver sentencia No. 56, de fecha 3 de junio del 2009, de la Suprema Corte de Justicia, respecto al Notario Público Dr. Juan Francisco Trigo Fondeur)*

*4.- A qué, los principios constitucionales son los conceptos socio-jurídico-políticos que dan fundamento a los cánones que establece la Constitución. Sin ellos, la Carta Magna carecería de sustancia. Todas las naciones civilizadas del mundo tienen normas que se ajustan a su forma de gobierno, a su estructura social, a sus bases económicas y a su régimen jurídico.*

*5.- A qué, honorables Magistrados, el recurrente, desde el Tribunal de Tierras de jurisdicción original, pasando por el Tribunal Superior de Tierras hasta la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, viene alegando que se le está vulnerando su derecho de propiedad.*

*6.- A qué, Fueron seis (6) los medios de casación invocados por el señor Juan Carlos Manuel García Bit, en su memorial de casación, que mencionamos a continuación:*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*PRIMER MEDIO DE CASACION: DESNATURALIZACIÓN DE LOS HECHOS. Falta de motivos y falta de ponderación de los elementos de prueba. Violación del artículo 1315 del Código Civil.*

*SEGUNDO MEDIO DE CASACION: INCONSTITUCIONALIDAD DE LA SENTENCIA por ser contraria al Derecho de Propiedad. Falta de Tutela y Protección de un Derecho Fundamental y el Debido Proceso de Ley. (VIOLACIÓN ARTS. 51, 68 y 69 DE LA CONSTITUCIÓN DOMINICANA)*

*TERCER MEDIO DE CASACION: VIOLACIÓN DEL PRINCIPIO JURÍDICO EL FRAUDE LO CORROMPE TODO, Art. 1353 del COD. CIV. y DE LOS PRINCIPIOS II y VIII DE LA LEY 108-05.*

*CUARTO MEDIO DE CASACION: INCORRECTA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL ART. 323 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.*

*QUINTO MEDIO DE CASACION: VIOLA EL PRINCIPIO DE QUE NADIE PUEDE TRANSMITIR MÁS DERECHOS DE LOS QUE ÉL MISMO POSEE. VIOLACIÓN DE LOS ARTS. 1109, 116, 1117 DEL CÓDIGO CIVIL DOM.*

*SEXTO MEDIO DE CASACION: CONTRADICCIÓN DE SENTENCIA.*

*7.- A qué, la sentencia No. 743, de la Tercera Sala de lo Laboral, tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, en su página 11, dice: la venta subsiguiente del inmueble por parte del señor Wilman Villalona López al señor Leoncio Martínez Tejada, mediante acto de venta del 9 de junio de 2008, registrado a favor de este último, resultando el Certificado de Título emitido el 25 de agosto de 2008 por el Registrador de Títulos de Santiago, que es lo que se tomó en cuenta para considerar al señor Leoncio Martínez Tejada como adquiriente de buena, cuando el actual recurrente había interpuesto la demanda original el 15 de octubre de*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*2008 y el 18 de noviembre de 2008, había inscrito en el inmueble en litis el gravamen de pérdida del dueño, es decir con posterioridad a su registro, ya se habían consolidado los derechos del referido señor...*

*8.- A que, Al respecto hacemos la observación, de que al momento en que el señor JUAN CARLOS MANUEL GARCIA BITT inscribe la pérdida del certificado de título, aún los derechos de propiedad se encontraban registrados a su nombre; en fecha 19 de Noviembre del año 2008, el Registro de Títulos de Santiago, expide Certificación de Estado Jurídico, de la cual le anexamos copia, en la que hace constar que el propietario del inmueble es el señor JUAN CARLOS MANUEL GARCIA (Ver copia de certificación de estado jurídico anexa, doc. 16).*

En esas atenciones, el recurrente solicita, de forma conclusiva, lo siguiente:

*PRIMERO: En cuanto a la forma, admitiendo el presente recurso en Revisión Constitucional, en razón de que se ha cumplido con los requisitos o condiciones establecidos por la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales;*

*SEGUNDO: Que se declare buena y válida la presente instancia en solicitud de revisión constitucional de la sentencia No.743, de fecha 31 de octubre del año 2018, por la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso- Administrativo y Contencioso - Tributario de la Suprema Corte de Justicia;*

*TERCERO: Que, una vez cumplido todos los procedimientos establecidos en la legislación vigente, referentes a este tipo de situación, se proceda conforme a la ley a los fines de resguardar los derechos del impetrante para salvaguardar el sagrado y constitucional derecho a la propiedad privada y el debido proceso de ley y por tanto, se proceda a conocer en toda su extensión el recurso de revisión constitucional,*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*acogiendo en cuanto al fondo la inconstitucionalidad invocada de la Sentencia No. 743 dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dictada el 31 de octubre del 2018 y ordenando en consecuencia la retractación o revocación de la referida decisión atacada;*

*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*

**5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

La parte recurrida, el señor Leoncio Martínez Tejada, no depositó escrito de defensa, a pesar de haberle sido notificado el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, mediante el Acto núm. 225/2023, del dieciocho (18) de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Issac Rafael Lugo, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo.

Por igual, la parte recurrida, el señor Wilman Nain Villalona López, no depositó escrito de defensa, a pesar de haberle sido notificado el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, mediante el Acto núm. 228/2023, del diecinueve (19) de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Issac Rafael Lugo, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo.

**6. Pruebas documentales**

Los documentos más relevantes depositados, en el trámite del recurso de



## **República Dominicana**

### **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

revisión constitucional de decisión jurisdiccional que nos ocupa, son los siguientes:

1. Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018).
2. Instancia contentiva del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, depositado el veintidós (22) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), y remitido a la secretaría del Tribunal Constitucional, el nueve (9) de julio del año dos mil veinticuatro (2024).
3. Acto núm. 225/2023, del dieciocho (18) de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Issac Rafael Lugo, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, contentivo de la notificación del presente recurso de revisión constitucional a la parte recurrida, señor Leoncio Martínez Tejada. Y Acto núm. 228/2023, del diecinueve (19) de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Issac Rafael Lugo, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo, contentivo de la notificación del presente recurso de revisión constitucional a la parte recurrida, señor Wilman Nain Villalona López.

## **II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

### **DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

#### **7. Síntesis del conflicto**

El presente caso tiene su origen con motivo de una demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta interpuesta por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, en perjuicio de los señores Leoncio Martínez Tejada



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

y Wilman Nain Villalona López, en relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia Santiago. Producto de la referida demanda, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó el treinta y uno (31) de enero del año dos mil doce (2012), la Sentencia núm. 20120185, rechazando dicha demanda y ordenando, a su vez, el levantamiento de la oposición que pesaba sobre dicho inmueble.

Inconforme con la decisión, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt interpone un recurso de apelación, interviniendo así la Sentencia núm. 201400214, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el trece (13) de mayo del dos mil catorce (2014), mediante la cual se rechazó dicho recurso. El referido tribunal, como resultado de una experticia caligráfica, declaró la nulidad del primer acto de venta y el segundo acto mantuvo sus efectos a falta del recurrente depositar las pruebas de la mala fe, de quien figuraba como comprador final, *el señor Leoncio Martínez Tejada*, por entender el tribunal *a quo* que este último era tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso.

Que el actual recurrente, no conforme con tal decisión, recurre en casación la referida sentencia, la cual fue rechazada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la Sentencia núm. 743, del treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018). Esta sentencia, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, es el objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt.

### **8. Competencia**

Este tribunal constitucional es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud de lo que establecen los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9 y 53 de la Ley núm. 137-11,



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

### **9. Admisibilidad del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

9.1. Previo a conocer acerca de la admisibilidad del recurso que nos ocupa, resulta de interés indicar que en aplicación de los numerales 5 y 7 del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional debe emitir dos decisiones: una para referirse a la admisibilidad o no del recurso y otra, en caso de que sea admisible, para pronunciarse sobre el fondo de la misma. Sin embargo, siguiendo la línea jurisprudencial de la Sentencia TC/0038/12, del trece (13) de septiembre del dos mil doce (2012), en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal, el Tribunal Constitucional solamente dictará una sentencia para referirse a ambos aspectos.

9.2. No obstante, esta se ve circunscrita a una serie de presupuestos procesales para su admisibilidad.

9.3. En primer lugar, la admisibilidad del recurso que nos ocupa está condicionado a que este se interponga en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la notificación de la sentencia, conforme al artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11.

9.4. Sobre el particular, esta sede constitucional ha establecido, conforme a la Sentencia TC/0143/15, del uno (1) de julio del año dos mil quince (2015), que el referido plazo ha de considerarse como franco y calendario. Es decir, que son contados todos los días del calendario y descartados el día inicial (*dies a quo*) y el día final o de su vencimiento (*dies ad quem*), resultando prolongado hasta el siguiente día hábil cuando el último día sea un sábado, domingo o festivo.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Destacar, igualmente, que en virtud de los precedentes TC/0109/24 y TC/0163/24, se exige que las decisiones sean notificadas a persona o a domicilio.

9.5. En el presente caso, el Tribunal Constitucional ha verificado que este requisito ha sido satisfecho, en razón de que en los documentos que conforman el expediente no hay constancia de la notificación de la sentencia ahora impugnada al señor Juan Carlos Manuel García Bitt. De ello se concluye que dicho plazo no llegó a iniciarse y que, por consiguiente, el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional fue interpuesto dentro del referido plazo de ley.

9.6. Asimismo, para que sea admisible el recurso de revisión se deben satisfacer los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, que exigen que la sentencia recurrida goce de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y que, igualmente, haya sido dictada con posterioridad a la proclamación de la Constitución del veintiséis (26) de enero del año dos mil diez (2010).

9.7. En el presente caso, se satisface el indicado requisito, en virtud de que el recurso de casación *presentado por el hoy recurrente*, fue rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018), y no es susceptible de recurso alguno dentro del ámbito judicial. Por esto, estamos frente a una decisión que ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y fue dictada con posterioridad al veintiséis (26) de enero del año dos mil diez (2010).

9.8. Por otro lado, de conformidad con el referido artículo 53 de la Ley núm. 137-11, el recurso de revisión constitucional contra decisiones jurisdiccionales ha de encontrarse justificado en algunas de las siguientes causales:



**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;
- y
- 3) cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental.

9.9. En el presente caso, la parte recurrente fundamenta su recurso –según lo expresado en su instancia– en la alegada violación (por parte de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia) del derecho de propiedad, así como violación a la tutela judicial efectiva y debido proceso, ocasionada por la omisión de estatuir incurrida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

9.10. De lo anterior, concluimos que la recurrente ha invocado la violación de derechos fundamentales en su contra, requisito consagrado en el acápite 3 del indicado artículo 53, el cual, a su vez, requiere que concurren y se cumplan los siguientes requisitos:

- a) *Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma.*
- b) *Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada.*
- c) *Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.*

9.11. Al analizar, respecto de este caso, el cumplimiento de los indicados



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

requisitos, a la luz del precedente contenido en la Sentencia TC/0123/18, del cuatro (4) de julio del dos mil dieciocho (2018), verificamos que han sido satisfechos los requisitos de los literales a, b y c del artículo 53.3. En efecto, la alegada violación del derecho de propiedad, así como la violación a la tutela judicial efectiva y debido proceso, ocasionada por la supuesta omisión de estatuir alegadamente incurrida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, son atribuidos por el recurrente a la sentencia impugnada, lo que pone de manifiesto que no podía ser invocada antes de ser dictada la sentencia impugnada. Tampoco existen recursos ordinarios disponibles contra esa sentencia, lo que significa que ésta adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en esa jurisdicción. Además, la referida violación es directamente imputable al tribunal que la dictó, es decir, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, conforme a los alegatos que sustentan el recurso.

9.12. Luego de verificar que en la especie quedan satisfechos los requisitos de admisibilidad del recurso, al haber sido elegida la tercera causal por el recurrente, impera valorar si existe especial trascendencia o relevancia constitucional, como lo precisa el párrafo del mencionado artículo 53 de la Ley núm. 137-11.

9.13. De igual manera, el Tribunal Constitucional estima aplicable a esta materia el artículo 100 de la Ley núm. 137-11, relativo a la especial trascendencia o relevancia constitucional, mediante el cual (...) *se apreciará atendiendo a 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.*

9.14. La referida noción, de naturaleza abierta e indeterminada, fue definida por este tribunal en la Sentencia TC/0007/12, del veintidós (22) de marzo del año dos mil doce (2012), en el sentido de que esta se configuraba, en aquellos casos



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que, entre otros:

- 1) (...) contemplen conflictos sobre derechos fundamentales respecto a los cuales el Tribunal Constitucional no haya establecido criterios que permitan su esclarecimiento;*
- 2) propicien por cambios sociales o normativos que incidan en el contenido de un derecho fundamental, modificaciones de principios anteriormente determinados;*
- 3) permitan al Tribunal Constitucional reorientar o redefinir interpretaciones jurisprudenciales de la ley u otras normas legales que vulneren derechos fundamentales;*
- 4) introduzcan respecto a estos últimos un problema jurídico de trascendencia social, política o económica cuya solución favorezca en el mantenimiento de la supremacía constitucional.*

9.15. Esta sede de justicia constitucional ha establecido recientemente que la especial trascendencia y relevancia constitucional de los recursos de revisión debe, además, satisfacer los requisitos establecidos en la Sentencia TC/0409/24:

*9.35 Así las cosas, para la evaluación de los supuestos de especial trascendencia o relevancia constitucional identificados, enunciativamente en la Sentencia TC/0007/12, se examinará en base a cuatro (4) parámetros:*

*a. Verificar si las pretensiones de la parte recurrente no generan nuevas discusiones relacionadas con la protección de derechos fundamentales (TC/0001/13 y TC/0663/17), o no evidencie - en apariencia - una discusión de derechos fundamentales. En efecto, el Tribunal debería comprobar si los medios de revisión han sido previamente tratados por la jurisprudencia dominicana y no justifican*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*la introducción de un elemento novedoso en cuanto a la interpretación de derechos y disposiciones constitucionales.*

*b. Verificar que si los agravios del recurrente reflejan un desacuerdo o inconformidad con la decisión a la que llegó la jurisdicción ordinaria respecto de su caso o que se trate de un simple interés del recurrente de corregir la interpretación y aplicación de la legalidad ordinaria.*

*c. Comprobar que los pedimentos del recurrente tampoco plantean argumentos que pudiesen motivar un cambio o modificación jurisprudencial del Tribunal Constitucional. Ponderar si en el caso objeto de estudio se plantean argumentos que motiven un cambio de postura jurisprudencial por parte de este colegiado.*

*d. Constatar que no se impone la necesidad de dictaminar una sentencia unificadora en los términos establecidos por el Tribunal Constitucional mediante la Sentencia TC/0123/18, es decir, que no existen contradicciones o discrepancias en jurisprudencia constitucional respecto a la cuestión planteada que necesite ser resuelta por parte de este tribunal constitucional mediante una sentencia unificadora, según lo previsto en la Sentencia TC/0123/18.*

*e. Constatar que la situación descrita por la parte recurrente, en apariencia, no constituya una indefensión grave y manifiesta de sus derechos fundamentales que se agrave por la no admisión del recurso.*

*9.36. En conclusión, respecto a los expedientes relativos al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, se continuará el examen del requisito de especial trascendencia o relevancia constitucional en base a los filtros enunciativos (Sentencia TC/0085/21:*



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*párr. 11.3.9) expuestos en la Sentencia TC/0007/12, y los parámetros antes descritos, más la motivación dada por los recurrentes.*

9.16. En consecuencia, el Tribunal Constitucional considera que en el presente caso existe especial trascendencia y relevancia constitucional, por lo que resulta admisible el recurso y debe conocerse el fondo. La especial trascendencia o relevancia constitucional radica en que el conocimiento del fondo le permitirá a este tribunal volver a pronunciarse sobre las garantías inherentes al derecho de propiedad, en condición del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, así como determinar, si en el presente caso, el derecho a la tutela judicial efectiva y debido proceso, ocasionada por la omisión de estatuir, le fue vulnerado al señor Juan Carlos Manuel García Bitt.

9.17. Por todo lo anterior, este tribunal decide conocer el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto contra la Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018).

### **10. En cuanto al fondo del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional**

10.1. El señor Juan Carlos Manuel García Bitt procura la anulación de la Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018), bajo el sustento de que la misma viola el derecho de propiedad, así como la tutela judicial efectiva y debido proceso, por la omisión de estatuir.

10.2. De manera resumida, el actual recurrente manifiesta su inconformidad con la decisión hoy impugnada, sobre el razonamiento de que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al rechazar su recurso de casación, lo despoja del



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

derecho de su propiedad, pues según el recurrente *fue víctima de falsificación de firma* y a su vez dicha decisión *pone por encima de la Constitución Dominicana a un 3er adquiriente que le compra a un falsificador de firmas, que hace figurar domicilio falso en el acto de venta, que deposita en el Registro de títulos acto de venta con impuestos falsos.*<sup>1</sup> Por igual, la parte recurrente alega que el Tribunal *a-quo* incurrió en la omisión de estatuir en relación con los medios propuestos en su recurso de casación.

10.3. Ahora bien, previo a referirnos a los alegatos de violación de los derechos fundamentales invocados por el recurrente, consideramos oportuno recordar que el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional constituye un mecanismo extraordinario. Por tanto, no resulta posible, en el marco del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, el conocimiento de cuestiones relativas a los hechos o a la valoración de aspectos sobre el fondo del caso, tal como dictaminó este colegiado en la Sentencia TC/0327/17:

*g. En este orden, conviene destacar 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 de este tipo de recursos, 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 interpretativa el alcance y el contenido esencial de los derechos fundamentales.*

10.4. En correspondencia con lo anterior, este colegiado constitucional resalta que su jurisprudencia ha sido sólida respecto a la imposibilidad en este contexto. En este tenor, se impone también reiterar lo consignado en la Sentencia TC/0492/21, en lo relativo a lo siguiente:

<sup>1</sup> Alegados extraídos



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*c. Previo a referirnos a los alegatos de violación de los derechos fundamentales invocados por la recurrente en sus ocho (8) medios de revisión, consideramos oportuno recordar que el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional es un mecanismo extraordinario y que su alcance fue establecido por el legislador al aprobar la aludida Ley núm. 137-11. Formulamos esta aclaración porque al revisar minuciosamente el extenso escrito que contiene la revisión de la especie, se verifica que mediante los medios primero, tercero, cuarto, quinto y sexto se pretende estrictamente que este tribunal constitucional realice valoración de hechos, cuestión que no es posible, debido a la naturaleza y límites que implican el conocimiento del recurso de revisión de decisión jurisdiccional por el Tribunal Constitucional.<sup>2</sup>*

10.5. Lo transcrito anteriormente obedece a que el recurrente, señor Juan Carlos Manuel García Bitt, basa gran parte de la argumentación de su recurso de revisión en cuestiones que ameritan o conciernen a valoraciones de hechos y de pruebas que escapan al alcance del Tribunal Constitucional, principalmente sobre imputaciones directas a lo ventilado en el proceso llevado ante el Juzgado Primero de Jurisdicción Original del Departamento Norte, como ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte<sup>3</sup>. Por este motivo, se destaca el impedimento de este colegiado de referirse a tales pretensiones.

10.6. El derecho y la garantía a la tutela judicial efectiva y al debido proceso consagrados en el artículo 69 de la Constitución, tal como ha señalado este tribunal, entre otras, en su Sentencia TC/0169/16, del doce (12) de mayo del dos mil dieciséis (2016), se configura como un derecho fundamental que pretende el cumplimiento de una serie de garantías que permiten a las partes envueltas en

<sup>2</sup> Negritas y subrayado nuestro.

<sup>3</sup> Tribunal que rechazó el recurso de apelación interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

un litigio apreciar que se encuentran en un proceso en el que las reglas del juego son limpias. En su artículo 69, la Constitución dispone que:

*Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso, que estará conformado por las garantías mínimas [...], entre las cuales se resaltan las siguientes: 1) el derecho a una justicia accesible, oportuna y gratuita; 2) El derecho a ser oída, dentro de un plazo razonable y por una jurisdicción competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley; 3) El derecho a que se presuma su inocencia y a ser tratada como tal, mientras no se haya declarado su culpabilidad por sentencia irrevocable; 4) El derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa; 10) Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. [...].*

10.7. Al respecto, este tribunal, mediante la Sentencia TC/0331/14, del veintidós (22) diciembre del dos mil catorce (2014), definió el debido proceso en los términos siguientes:

*El debido proceso es un principio jurídico procesal que reconoce que toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, mediante las cuales se procura asegurar un resultado justo y equitativo dentro de un proceso que se lleve a cabo en su contra, permitiéndole tener la oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones legítimas frente al juzgador, es por ello que la Constitución lo consagra como un derecho fundamental y lo hace exigible.*

10.8. El derecho de defensa, el cual:



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*implica poder responder en igualdad de condiciones todo cuanto sirva para contradecir los planteamientos de la contraparte. El derecho de contradecir es un requisito procesal imprescindible que persigue garantizar la igualdad entre las partes, manifestaciones inequívocas de su dimensión sustantiva y adjetiva. Se trata, pues, de un componente esencial que perpetúa la bilateralidad a lo largo del desarrollo del proceso (Sentencia TC/0006/14:10.1.a).*

A lo anterior se suma:

*proponer las pruebas de cargo y descargo, interponer recursos, verificar el adecuado desarrollo del procedimiento y, en los casos en que resulte procedente, recurrir la decisión del tribunal que pone fin al procedimiento. En esencia, para que se constituya una violación a este derecho, la recurrente tendría que haberse visto impedida de defenderse (Sentencia TC/0466/23:10.11). TC/0202/13: 104; TC/0574/18:10.9*

10.9. De modo que, como la parte recurrente alega que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia incurrió en omisión de estatuir en relación con los medios propuestos en su recurso de casación; por tanto, resulta necesario evaluar si los medios presentados por el recurrente fueron respondidos. Según nuestro criterio, la omisión o falta de estatuir es el *vicio en el cual incurre el tribunal que no contesta todas las conclusiones formuladas por las partes, implica una violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 69 de la Constitución* (Sentencia TC/0758/17<sup>4</sup>; Sentencia TC/0483/18<sup>5</sup>).

10.10. Al estudiar la decisión recurrida en este caso —Sentencia núm. 743—, se

<sup>4</sup> Del siete (7) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

<sup>5</sup> Del quince (15) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018).



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

observa que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se aprestó, en el marco del recurso de casación interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, a rechazar sus pretensiones, justificando la decisión en lo siguiente:

*Considerando, que la controversia gira en torno a que el señor Juan Carlos Manuel García Bitt alega ser propietario del inmueble en litis, interpuso una demanda en nulidad de Actos de Venta en la que señala no había dado su consentimiento, que al ser rechazada por el Juez de Primer Grado, recurrió en apelación, en cuyo proceso, del resultado de un experticio fue declarada la nulidad del primer Acto de Venta y el segundo acto mantuvo sus efectos a falta del recurrente depositar las pruebas de la mala fe de quien figuraba como comprador, el señor Leoncio Martínez Tejada, por entender el Tribunal a-quo que este último era tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, que el actuar del recurrente, no conforme con tal decisión, recurre mediante el presente recurso;*

*Considerando, que en el desarrollo de los medios del recurso, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, el recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: (...)*

*Considerando, que como se advierte, de la lectura de la sentencia de primer grado, la cual se encuentra depositada en el presente recurso, rechazó las pretensiones del actual recurrente, quien procuraba la Nulidad de los Actos de Ventas del 6 de diciembre de 2007 y 9 de junio de 2008, por no comprobarse la falsedad cometida en la escritura del Acto de Venta de fecha 6 de diciembre de 2007, decisión que fue confirmada por el Tribunal a-quo, y que del resultado de un experticio caligráfico al referido Acto de Venta de fecha 6 de diciembre de 2007, fue declarado nulo en razón de que la firma del vendedor, señor Juan Carlos Manuel García Bitt, no se correspondía con la que figuraba en*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*el mismo, sin embargo, la venta subsiguiente del inmueble por parte del señor Wilman Villalona López al señor Leoncio Martínez Tejada, mediante acto de venta del 9 de junio de 2008, registrado a favor de este último, resultando el Certificado de Título emitido el 25 de agosto de 2008 por el Registrador de Títulos de Santiago, que es lo que se tomó en cuenta para considerar al señor Leoncio Martínez Tejada como adquirente de buena fe, cuando el actual recurrente había interpuesto la demanda original el 15 de octubre de 2008 y el 18 de noviembre de 2008, había inscrito en el inmueble en litis el gravamen de pérdida del dueño, es decir, con posterioridad a su registro, ya se habían consolidado los derechos del referido señor, quien compró libre de cargas y gravámenes, que no fue probada la mala fe del último comprador al adquirir el inmueble en litis, elemento esencial de prueba a cargo de quien alegue fraude en una convención, la cual no puede ser presumida sino que hay que probarla, conforme al artículo 2268 del Código Civil, es evidente que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un adquirente de buena fe;*

*Considerando (...) esta Tercera Sala entiende que debe prevalecer la seguridad jurídica del sistema registral, que consiste en la exactitud y oponibilidad de derechos que se derivan de este sistema, pues se ha tomado en cuenta la protección de las operaciones comerciales que se suscitan confiando en las informaciones registral, tal como hemos señalado en decisiones anteriores; bajo estas condiciones, procede rechazar los medios planteados, y por ende, el presente recurso;*

10.11. Del análisis de lo transcrito anteriormente, y del estudio de la sentencia recurrida, se advierte que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, confirmó el rechazo del recurso de apelación<sup>6</sup> interpuesto por el señor Juan

<sup>6</sup> Dictaminado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Carlos Manuel García Bitt, y confirmando con ello la declaratoria de nulidad del acto de venta, del seis (6) de diciembre del año dos mil siete (2007), contrato mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, *supuestamente* le vendía al señor Wilman Villalona López, el inmueble en disputa, ya que al realizársele un informe pericial emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), se determinó que la firma manuscrita que apareció en el indicado acto de venta, no era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor Juan Carlos Manuel García Bitt.

10.12. Al mismo tiempo la sentencia actualmente recurrida, reiteró que la decisión de la Corte de Apelación, confirmó como bueno y valido el acto de venta del nueve (9) de junio del año dos mil ocho (2008), *contrato mediante el cual el señor Wilman Villalona López le vendió al señor Leoncio Martínez Tejada el inmueble en disputa*. Dicha afirmación se realiza bajo el argumento de que no fue demostrado ni en el Tribunal de Primera Instancia ni en la Corte de Apelación, que entre el señor Wilman Villalona López y el señor Leoncio Martínez Tejada existía un concierto fraudulento con la intención de despojar al señor Juan Carlos Manuel García Bitt del inmueble en cuestión, razón por la cual, y en vista de que el inmueble se encontraba registrado a favor del señor Leoncio Martínez Tejada, la Suprema Corte de Justicia indicó que era *evidente que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un adquirente de buena fe*.

10.13. De manera que resulta preciso reiterar que este colegiado, con respecto al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, estableció en la Sentencia TC/0093/15, dictada el siete (7) de mayo de dos mil quince (2015), que:

*h. De modo tal que en el Sistema Torrens el registro del inmueble en el Registro de Títulos correspondiente hace de fe pública la información contenida en el mismo.*

*i. De igual manera, es importante recordar el Principio IV y el Principio*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*V de la referida ley núm. 108-05, los cuales establecen, respectivamente: Todo derecho registrado de conformidad con la presente Ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado; y En relación con derechos registrados, ningún acuerdo entre las partes está por encima de esta Ley de Registro Inmobiliario.*

*j. Son estos principios y definiciones que han fundamentado, dentro de la jurisprudencia de la República Dominicana, el beneficio que tiene el tercero adquirente oneroso de buena fe, con respecto a los inmuebles registrados.*

*k. En efecto, el Estado ha buscado avalar la eficacia del Sistema Torrens –en específico el principio de publicidad y de legitimidad– garantizando que la persona que adquiera un bien inmueble de manera onerosa y con buena fe –la cual se presume– pueda disfrutar de su derecho de propiedad, no obstante los problemas que el referido bien pueda tener.<sup>7</sup>*

10.14. De igual forma, en la Sentencia TC/0185/19, del veinticinco (25) de junio del año dos mil diecinueve (2019), este tribunal certificó que en la Sentencia núm. 30, dictada el veintiuno (21) de diciembre del dos mil doce (2012), por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, *se validó como correcta la protección dada al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, lo que, –como claramente se precisa en esa decisión– en la órbita de los derechos inmobiliarios registrados, la actuación de buena fe tiende a ser protegida.*

10.15. Reiterando, por igual, el precedente constitucional anteriormente citado, que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el seis (6) de octubre del dos mil dieciséis (2016), dictó la Sentencia núm. 127, en la cual se precisó:

<sup>7</sup> Criterio reiterado en la Sentencia TC/0185/19, del veinticinco (25) de junio del año dos mil diecinueve (2019). Negritas y subrayado nuestro.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

***Considerando: que es criterio constante de estas Salas Reunidas, que, cuando un tercero adquiere a título oneroso un inmueble o derechos en el mismo, después de haberse expedido los certificados de títulos correspondientes [...] se trata de un tercer adquirente de buena fe, [...]; que la buena fe se presume siempre hasta prueba en contrario.***<sup>8</sup>

10.16. Por todo lo anterior se advierte, de manera meridiana, que en la Sentencia TC/0093/15 se indicó que, no obstante, los problemas que el bien inmueble pueda tener, hay que garantizar la protección a aquellos terceros que adquieran un inmueble de manera onerosa y con buena fe, para que así puedan disfrutar de su derecho de propiedad. Y se verifica que la Suprema Corte de Justicia ha dictado —tanto en Salas Reunidas como en la Tercera Sala—, diversas sentencias que, además de ser cónsonas con el criterio jurisprudencial vinculante contenido en la Sentencia TC/0093/15, van a fin con lo decidido en la sentencia recurrida —Sentencia núm. 743—, donde tal condición de tercero adquirente de buena fe le fue reconocido a la parte recurrida, el señor Leoncio Martínez Tejada, por lo que se cumple con los requisitos de buena fe, de onerosidad y registro previo de su derecho.

10.17. De manera que este tribunal constitucional ha podido constatar que de las páginas 7 a la 13 de la sentencia recurrida, se identificaron las respuestas de los medios invocados por el recurrente en casación, medios que fueron contestados de manera minuciosa. La parte hoy recurrente planteó seis medios que fueron reunidos para su estudio y respuesta por su vinculación, directamente respondidos por la Suprema Corte de Justicia (Sentencia núm. 743, pág. 7-13). De manera que, en la especie, contrario a lo alegado por el recurrente, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no ha incurrido en omisión de estatuir, ya que se responden los medios invocados sin que la parte recurrente quedase en una posición de indefensión.

<sup>8</sup> Negritas y subrayado nuestro.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.18. Por otra parte, en cuanto a la alegada violación del derecho de propiedad, este tribunal constitucional ha podido constatar, en las páginas 10, 11, 12, 13, 14 y 16 de la instancia contentiva del presente recurso de revisión, que se desarrolla una amplia argumentación con la pretensión de justificar la existencia de dicha violación, no existe una violación imputable al órgano jurisdiccional cuya sentencia hoy es revisada.

10.19. En efecto, la

*[...] violación que se alega debe ser en relación con un derecho fundamental y tiene que ser imputable al órgano judicial [...] el derecho de propiedad sea desconocido como consecuencia de una violación de orden procesal imputable al tribunal. En tal hipótesis corresponde a quien invoca dicha violación aportar la prueba en tal sentido, requisito que no ha sido satisfecho en la especie (Sentencia TC/0378/15: párr. 10.19 y 10.21)*

10.20. En la especie, primero, la Suprema Corte de Justicia resolvió el recurso de casación (al rechazarlo, respondiendo los alegatos invocados por el recurrente). Segundo, el proceso no culminó con una determinación definitiva respecto al derecho de propiedad, sino que el examen se limitó a determinar si existe apariencia en buen derecho por el examen periférico de los hechos y si los jueces de fondo así lo valoraron (Sentencia impugnada, pág. 7-11). Tercero, finalmente, la parte recurrente se circunscribe a reprochar al tribunal, porque no acogió sus pretensiones.

10.21. Además, cabe destacar que, en algunas partes de su recurso, el recurrente cita artículos relativos al derecho de propiedad, sin argumentar claramente sus pretensiones. Asimismo,



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*cuando los recurrentes en revisión se limitan a criticar al tribunal porque no le dio cabida a sus pretensiones, olvidando que el recurso de revisión constitucional no es un recurso ordinario y que, en consecuencia, el Tribunal Constitucional no puede conocer los hechos de la causa. 10.16. [...] en aplicación del artículo 53.3.c de la Ley núm. 137-11, no puede conocer los hechos de la causa y resulta que en la lectura de los alegatos de los recurrentes se advierte que la intención de estos es que en esta sede constitucional se establezca que ellos son los titulares del derecho de propiedad [...] (Sentencia TC/0378/15: párr. 10.15).*

En consecuencia, se rechaza este aspecto como parte de su medio invocado en revisión.

10.22. Finalmente, del examen de la sentencia cuestionada, este tribunal constitucional no advierte que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia haya incurrido en violación al derecho de propiedad, ni a la tutela judicial efectiva y debido proceso, por la omisión de estatuir, como erróneamente aduce el recurrente; por el contrario, como ha sido establecido precedentemente, hizo una adecuada valoración del derecho.

10.23. En virtud de las motivaciones anteriores, este tribunal constitucional procede a rechazar el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, en consecuencia, a confirmar la Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018), en virtud de lo dispuesto en la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. Figuran incorporados los votos disidentes de los magistrados Alba Luisa Beard Marcos, Domingo Gil, María del Carmen Santana de Cabrera y el voto salvado del magistrado Amaury A. Reyes Torres.

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

**DECIDE:**

**PRIMERO: ADMITIR**, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, contra la Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018).

**SEGUNDO: RECHAZAR**, en cuanto al fondo, el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Sentencia núm. 743, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018).

**TERCERO: ORDENAR** la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, y a la parte recurrida, señor Leoncio Martínez Tejada, así como al señor Wilman Nain Villalona López.

**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).



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

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

Aprobada: Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez; María del Carmen Santana de Cabrera, jueza; José Alejandro Vargas Guerrero, juez.

**VOTO DISIDENTE DE LA MAGISTRADA**  
**ALBA LUISA BEARD MARCOS**

Con el debido respeto al criterio mayoritario desarrollado en esta sentencia y de acuerdo a la opinión que sostuvimos en la deliberación, en ejercicio del derecho previsto prevista en el artículo 186 de la Constitución y de las disposiciones del artículo 30, de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio del año dos mil once (2011), que establece: *«[l]os jueces no pueden dejar de votar, debiendo hacerlo a favor o en contra en cada oportunidad. Los fundamentos del voto y los votos salvados y disidentes se consignarán en la sentencia sobre el caso decidido»*, presentamos un voto disidente fundado en las razones que expondrá a continuación:

El presente caso tiene su origen con motivo de una demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de Acto de Venta interpuesta por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, en perjuicio de los señores Leoncio Martínez Tejada y Wilman Nain Villalona López, con relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago. Producto de la referida demanda, el Tribunal de Tierras



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de Jurisdicción Original de Santiago dictó en fecha treinta y uno (31) de enero del año dos mil doce (2012), la Sentencia núm. 20120185, rechazando dicha demanda y ordenando a su vez el levantamiento de la oposición que pesaba sobre dicho inmueble.

Inconforme con la decisión, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt interpone un recurso de apelación, interviniendo así la Sentencia No. 201400214, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014), mediante la cual se rechazó dicho recurso. El referido tribunal, como resultado de una experticia caligráfica, declaró la nulidad del primer acto de venta y el segundo acto mantuvo sus efectos a falta del recurrente depositar las pruebas de la mala fe, de quien figuraba como comprador final, «el señor Leoncio Martínez Tejada», por entender el tribunal a-quo que este último era tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.

Que el actual recurrente, no conforme con tal decisión, recurre en casación la referida sentencia, el cual fue rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la Sentencia núm. 743, de fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018). Esta sentencia dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia es el objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt.

Este Tribunal apoderado de la revisión decide rechazar el recurso de revisión y confirmar la sentencia impugnada sobre la base del principio “tercero buena fe”, utilizando las motivaciones siguientes:

*10.12. Al mismo tiempo la sentencia actualmente recurrida, reiteró que la decisión de la Corte de Apelación confirmó como bueno y válido acto de venta de fecha nueve (9) de junio del año dos mil ocho (2008),*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*«contrato mediante el cual el señor Wilman Villalona López le vendió al señor Leoncio Martínez Tejada el inmueble en disputa». Dicha afirmación se realiza bajo el argumento de que no fue demostrado ni en el Tribunal de Primera Instancia ni en la Corte de Apelación, que entre el señor Wilman Villalona López y el señor Leoncio Martínez Tejada existía un concierto fraudulento con la intención de despojar al señor Juan Carlos Manuel García Bitt del inmueble en cuestión. Razón por la cual, y en vista de que el inmueble se encontraba registrado a favor del señor Leoncio Martínez Tejada, la Suprema Corte de Justicia indicó que era evidente que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un adquirente de buena fe.*

*10.13. De manera que, resulta preciso reiterar, que este Colegiado, con respecto al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, estableció en la Sentencia TC/0093/15, dictada el siete (7) de mayo de dos mil quince (2015), que:*

*h. De modo tal que en el “Sistema Torrens” el registro del inmueble en el Registro de Títulos correspondiente hace de fe pública la información contenida en el mismo.*

*i. De igual manera, es importante recordar el Principio IV y el Principio V de la referida ley núm. 108-05, los cuales establecen, respectivamente: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente Ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”; y “En relación con derechos registrados, ningún acuerdo entre las partes está por encima de esta Ley de Registro Inmobiliario”.*

*j. Son estos principios y definiciones que han fundamentado, dentro de la jurisprudencia de la República Dominicana, el beneficio que tiene el*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*“tercero adquirente oneroso de buena fe”, con respecto a los inmuebles registrados.*

***k. En efecto, el Estado ha buscado avalar la eficacia del “Sistema Torrens” –en específico el principio de publicidad y de legitimidad– garantizando que la persona que adquiera un bien inmueble de manera onerosa y con buena fe –la cual se presume– pueda disfrutar de su derecho de propiedad, no obstante, los problemas que el referido bien pueda tener.*<sup>9</sup>**

*10.14. De igual forma, en la sentencia TC/0185/19 del veinticinco (25) de junio del año dos mil diecinueve (2019), este Tribunal certificó que en la Sentencia núm. 30, dictada el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012), por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se validó como correcta la protección dada al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, lo que, –como claramente se precisa en esa decisión– “en la órbita de los derechos inmobiliarios registrados, la actuación de buena fe tiende a ser protegida”.*

*10.15. Reiterando por igual el precedente constitucional anteriormente citado, que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el seis (6) de octubre de dos mil dieciséis (2016) dictó la Sentencia núm. 127, en la cual se precisó:*

***Considerando: que es criterio constante de estas Salas Reunidas, que, cuando un tercero adquiere a título oneroso un inmueble o derechos en el mismo, después de haberse expedido los certificados de títulos correspondientes [...] se trata de un tercer adquirente de buena fe,***

<sup>9</sup> Criterio reiterado en la sentencia TC/0185/19 del veinticinco (25) de junio del año dos mil diecinueve (2019).  
Negritas y subrayado nuestro.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**[...]; que la buena fe se presume siempre hasta prueba en contrario.**<sup>10</sup>

*10.16. Por todo lo anterior se advierte de manera meridiana, que en la Sentencia TC/0093/15 se indicó que, no obstante, los problemas que el bien inmueble pueda tener, hay que garantizar la protección a aquellos terceros que adquieran un inmueble de manera onerosa y con buena fe, para que así puedan disfrutar de su derecho de propiedad. Y se verifica que la Suprema Corte de Justicia ha dictado —tanto en Salas Reunidas como en la Tercera Sala—, diversas sentencias que, además de ser cónsonas con el criterio jurisprudencial vinculante contenido en la Sentencia TC/0093/15, van a fin con lo decidido en la sentencia recurrida —Sentencia núm. 743—, donde tal condición de tercero adquirente de buena fe le fue reconocido a la parte recurrida, el señor Leoncio Martínez Tejada, por lo que, se cumple con los requisitos de buena fe, de onerosidad y registro previo de su derecho.*

En este orden, disentimos de la aplicación y uso de la figura del tercer adquirente de buena fe para hacer prevalecer los derechos de estos frente a los derechos de los derechos del propietario original.

Para la sustanciación de esta posición particular, entendemos que resulta imprescindible, en primer lugar, conocer la definición y configuración jurídica que ha efectuado del tercer adquirente de buena fe la Suprema Corte de Justicia, sosteniendo al respecto, en su Sentencia núm. 243, de veinticinco (25) de enero de dos mil diecisiete (2017), que

*....resulta pertinente establecer que, ante la existencia de documentación paralela, una de carácter erga omnes (Certificado de Título) y otra con inter partes (acto de autorización de ingreso de los*

<sup>10</sup> Negritas y subrayado nuestro.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*inmuebles a la comunidad matrimonial), prevalece la información consagrada en el órgano público, es decir, el Certificado de Título, documento que otorga todas las garantías de lugar, en atención a la fe pública de que goza el Registrador de Títulos, y al principio de legitimidad que acarrea su expedición.*

*Considerando, que tomando en consideración lo anterior, como lo ha indicado la parte recurrente en casación, atendiendo a que dicha parte contrató la compra del inmueble teniendo a la vista un certificado de título que establecía que el propietario era soltero, se constituye en un tercero a quien no le resultaba oponible el contenido de un acto no publicitado; que dicho análisis se imponía, en razón de que la seguridad jurídica conlleva la obligación de proteger el derecho de propiedad de los terceros cuando es vulnerado; que, en consecuencia, la corte a qua debió establecer, lo que no hizo, si efectivamente la parte hoy recurrente, constituía un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en cuyo caso la nulidad de la venta no podía afectar los derechos por ella adquiridos.*

Agregando asimismo en la sentencia núm. 2, del 11 de enero de 2017, estableció la Suprema Corte de Justicia que “...el certificado de título debe ser un documento que se baste a sí mismo, que tiene la protección del Estado y que la persona que adquiere el inmueble a la vista de ese documento, libre de cargas y gravámenes, debe ser considerada como un tercer adquirente de buena fe”.

Como se puede observar, la figura jurídica del tercer adquirente de buena fe o tercero registral es una creación jurisprudencial, sin fundamento jurídico en disposiciones normativas, pues no ha sido consagrado ni en la ley especial que rige los derechos y procedimientos inmobiliarios, núm. 108-05, ni en el Código Civil dominicano.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En este orden, esta figura jurídica se pretende sustentar en la preservación de la seguridad jurídica del derecho adquirido por un tercero sobre un inmueble, al cual, según esta figura jurídica, no se le puede imputar o responsabilizar de adquirir un derecho en función de una transacción jurídica presumiblemente válida.

Sin embargo, y si bien los derechos del tercero registral o adquirente de buena fe deben ser protegidos, y merecen una salvaguarda jurídica e incluso económica, no menos relevancia tiene el derecho – fundamental – de propiedad, así como la seguridad jurídica de quien, frente al derecho adquirido por el tercero registral o adquirente de buena fe, reclama la nulidad de una determinada transacción al haber sido despojado originalmente de su derecho inmobiliario, pues la figura del tercer adquirente de buena fe es usualmente utilizada frente al despojo y reclamación de un titular original de su derecho de propiedad, y cuya transferencia es efectuada a un tercero ajeno al fraude.

Respecto a tal figura jurídica, soslaya tanto la Suprema Corte de Justicia como esta corporación constitucional que “*La venta de la cosa de otro, es nula*” (art. 1599 del Código Civil), por lo que la transferencia inmobiliaria inicial debe considerarse jurídicamente inexistente, y por lo tanto los actos derivados de esta no deben producir efectos jurídicos.

Y es que, si bien es cierto que para un comprador el certificado de título debe ser un documento que se baste a sí mismo, por el aval estatal con que cuenta, y que la persona que lo adquiere puede ser considerado adquirente de buena fe

*...no menos cierto es, que ello supone siempre que el Certificado de Título que le es mostrado es legítimo y no el resultado de un fraude para despojar al verdadero propietario del inmueble; que, por consiguiente, debe tratarse de un documento válido, condición que no puede tener el*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*Certificado de Título obtenido mediante un proceso de deslinde irregular (sent. núm. 2, 11 de enero de 2017).*

Esta juzgadora entiende que para la aplicación de la figura jurídica del tercero registral o tercer adquirente de buena fe deben ser ponderados y armonizados los derechos del tercero, respecto a los derechos fundamentales y la seguridad jurídica del titular original del derecho de propiedad involucrado, debiendo prevalecer el derecho fundamental de este último en los casos en que se demuestren maniobras fraudulentas o irregularidades en la transferencia inicial y salida de su patrimonio del inmueble.

Pues tal como ha establecido este máximo intérprete sustantivo, el derecho de propiedad “...es un derecho de fuerte configuración que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas, se encuentra dentro de los derechos económicos y sociales y está protegido por el Texto Sustantivo como una garantía integral del patrimonio privado.” (TC/0053/14), que en este sentido “...no puede ser vulnerado, por tratarse de un derecho legítimamente adquirido, y el Estado tiene el deber de garantizar y proteger los derechos adquiridos, sobre todo cuando ese derecho recae sobre terrenos registrados.” (TC/0585/17), agregándose en este orden que “...En nuestro sistema registral, el Certificado de Título y su registro cuentan con la garantía absoluta del Estado.” (TC/0209/14) agregándose de conformidad con la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, que establece en el principio general IV que: “todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

Es en función de todo lo anterior que entendemos que en los casos en que proceda la aplicación de la figura jurídica del tercer adquirente de buena fe, la misma debe efectuarse en observancia y respeto de los derechos fundamentales del titular originario reclamante, y no de forma mecánica u automática, pues los



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

derechos adquiridos del titular originario deben ser objeto de una especial observación, y ser equiparados, ponderados y confrontados con los derechos del tercer adquirente, debiendo prevalecer el derecho de propiedad del primero.

### **En conclusión:**

Esta juzgadora estima que el Tribunal Constitucional obró correctamente al confirmar la sentencia recurrida, sin embargo, salvamos nuestro voto respecto a la caracterización de la figura jurídica del tercer adquirente de buena fe, pues tal como explicamos en el desarrollo de este voto, entendemos que los derechos del titular originario del derecho de propiedad merecen una especial protección y salvaguarda frente a maniobras fraudulentas e irregularidades en la salida del inmueble de su patrimonio.

Alba Luisa Beard Marcos, jueza

### **VOTO DISIDENTE DEL MAGISTRADO DOMINGO GIL**

El *estado de derecho* descansa –como un axioma, como una verdad incuestionable– en el *principio de legalidad*, el cual impone, como una necesidad vital del orden jurídico, el sometimiento de los gobernantes y los gobernados al imperio de la Ley. Este principio, además de ser el sustento vital de la seguridad jurídica, nos protege de la actuación arbitraria de los detentadores del poder.

En el *estado constitucional* ese sometimiento ha de darse, en primer término, ante la Constitución, en tanto que *ley suprema del Estado*. Por tanto, el desconocimiento de la Constitución significa el desconocimiento del estado social y democrático de derecho proclamado por el artículo 7 de nuestra Ley



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Fundamental, según el cual ese estado se caracteriza por “el respeto de la dignidad humana, los derechos fundamentales, el trabajo, la soberanía popular y la separación e independencia de los poderes públicos”.

El principio de legalidad impone, en segundo término, el sometimiento de los poderes públicos (al igual que todas las personas, físicas o morales) al mandato, por igual, de la norma infraconstitucional, normalmente la ley emanada del Congreso.

Y sobre esa base está cimentado nuestro supremo orden constitucional, al que todos nos debemos y cuya defensa ha sido imperativamente atribuida al Tribunal Constitucional por el artículo 184 de nuestra Ley Suprema y Fundamental.

Sin embargo, ese estado constitucional de derecho ha sido echado por tierra por el inconstitucional adefesio jurídico que sirve de sustento a la sentencia objeto de este voto disidente, la llamada “teoría” del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, conforme a la cual es válida la compra de un bien inmueble cuando el comprador (persona física o moral) crea estar comprando al verdadero propietario de dicho bien. No importa, en este sentido, que el bien vendido haya sido obtenido de manera fraudulenta, como ha ocurrido en el presente caso. Y lo peor: el fraude se perfecciona con la presunción de la buena fe del tercer adquirente a título oneroso; buena fe que, por tanto, será dada como tal hasta prueba en contrario. Ello significa que el *onus probandi* (el fardo de la prueba) recaerá sobre el propietario real del bien fraudulentamente vendido.

En el caso a que esta sentencia se refiere tanto los tribunales judiciales de fondo como la Suprema Corte de Justicia y el Tribunal Constitucional avalaron el despojo que describo a continuación: el señor Leoncio Martínez Tejada compró al señor Wilman Villalona López, quien, a su vez, lo había (supuestamente)



## **República Dominicana**

### **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

comprado al señor Juan Carlos Manuel García Bitt mediante un acto de venta de 6 de diciembre de 2007. Sin embargo, con ocasión de la litis que dicha venta generó se comprobó que el señor García Bitt no había realmente vendido el mencionado bien, ya que la firma que aparecía en el señalado acto de venta no era la suya, de donde se concluye que fue falsificada. No obstante, los tribunales de fondo dieron por válida la venta del señor Villalona López al señor Martínez Tejada sobre la consideración de que era un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe (buena fe que se presumía hasta prueba en contrario), razón por la cual era válida la venta y, por tanto, el certificado de título de propiedad expedido a su favor, “puesto que no bastaba el fraude cometido por el vendedor para pronunciar la nulidad del acto, ya que todo el que adquiere un derecho, en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho derecho libre de cargas y gravámenes que no estén inscritos al momento de registrar su acto y que el tribunal era de criterio que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso”, además de que el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, “no aportó ninguna prueba que pudiera probar la mala fe del tercer adquirente, señor Leoncio Martínez Tejada, tal como lo establecen los artículos 1116 y 2268 del Código Civil”.

Lo grave del caso es que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia (avalando su rancia jurisprudencia en la materia) haya afirmado que en el presente caso hay una colisión entre el derecho de propiedad –tal como lo interpreta y aplica el artículo 51 de la Constitución– y el principio de seguridad jurídica del sistema registral, situación en la cual ese tribunal “entiende que debe prevalecer la seguridad jurídica del sistema registral”. Es esta monstruosidad la que ha sido avalada por el Tribunal Constitucional con el rechazo del recurso de revisión a que este caso se refiere, reafirmando el funesto precedente establecido mediante su sentencia TC/0093/15.



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En primer lugar, —empezando por la base de la pirámide del sistema de fuentes, en respuesta al terror que me provocan la decisión y las desconcertantes afirmaciones que le sirven de fundamento—, la decisión desconoce uno de los pilares en que descansa el derecho de propiedad: nadie puede ceder lo que no le pertenece, principio que descansa en la máxima latina *nemo dat quo non habet*, de donde se concluye que en el presente caso el señor Wilman Villalona López no podía ceder válidamente al señor Leoncio Martínez Tejada un bien inmueble que no le pertenecía, pues se probó que el bien que traspasó el primero al segundo fue obtenido de manera fraudulenta, lo que quiere decir que el inmueble traspasado nunca fue de su propiedad.

A ello se agrega —tal como ocurre en materia procesal con la regla de exclusión de la prueba obtenida de manera ilegal, prevista por el artículo 69.8 de la Constitución— que el derecho sustantivo también invalida todo lo obtenido de manera fraudulenta y, por vía de consecuencia, todo lo que del fraude se deriva. Ello es así según la regla *fraus omnia corrumpit* (el fraude todo lo corrompe), conforme a la cual todo acto o contrato fraudulento es nulo y, por tanto, carece de efecto jurídico.

La preeminencia de la ley adjetiva sobre la Constitución establecida por la Suprema Corte de Justicia en este caso —avalada penosamente por el Tribunal Constitucional— es una flagrante y grave violación de la Constitución y del principio de supremacía constitucional. Se tira así por el suelo, de manera obvia, los principios básicos de nuestro ordenamiento jurídico, pues, de este modo, la Constitución no es más que un “pedazo de papel”, como diría Ferdinand Lasalle.

Lo más grave, lo gravísimo: el Tribunal Constitucional avala la sentencia impugnada y —¡qué pena!— su fundamento, desconociendo, de manera flagrante, el papel que le asigna el artículo 184 constitucional. Ese rol lo obliga a ser garante de la supremacía de la Constitución, expresamente desconocida en este



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

inaudito fallo, fruto del sometimiento jurisdiccional a los intereses implícitos del gran capital financiero, quien no podría ver eventualmente en peligro su dinero en los casos de otorgamiento de préstamos relativos a operaciones fraudulentas posteriormente descubiertas. Ya lo dijo la propia Suprema Corte de Justicia: “se ha tomado en cuenta la protección de las operaciones comerciales que se suscitan confiando en las informaciones registral” [*sic*]. Y frente a esos intereses la supremacía constitucional debe ceder el paso, pues la Constitución es irrelevante. Tampoco lo es la seguridad jurídica que reconoce a todo propietario el artículo 51 de nuestra Ley Fundamental, conforme al cual “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad”, texto que esta decisión convierte en letra muerta. Así de sencillo.

Domingo Gil, juez

**VOTO DISIDENTE DE LA MAGISTRADA**  
**MARÍA DEL CARMEN SANTANA DE CABRERA**

Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario desarrollado en la sentencia y conforme a la opinión mantenida en la deliberación, ejerzo la facultad prevista en los artículos 186 de la Constitución y 30 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio de dos mil once (2011), a los fines de someter un voto disidente con respecto a la decisión asumida en el Expediente TC-04-2024-0667.

**I. Antecedentes**

1.1 El presente caso tiene su origen con motivo de una demanda en litis sobre derechos registrados en nulidad de Acto de Venta interpuesta por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, en perjuicio de los señores Leoncio Martínez Tejada



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

y Wilman Nain Villalona López, en relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago. Producto de la referida demanda, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago dictó en fecha treinta y uno (31) de enero del año dos mil doce (2012), la Sentencia núm. 20120185, rechazando dicha demanda y ordenando a su vez el levantamiento de la oposición que pesaba sobre dicho inmueble.

1.2 Inconforme con la decisión, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt interpone un recurso de apelación, interviniendo así la Sentencia No. 201400214, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014), mediante la cual se rechazó dicho recurso. El referido tribunal, como resultado de una experticia caligráfica, declaró la nulidad del primer acto de venta y el segundo acto mantuvo sus efectos a falta del recurrente depositar las pruebas de la mala fe, de quien figuraba como comprador final, «el señor Leoncio Martínez Tejada», por entender el tribunal a-quo que este último era tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.

1.3 Que el actual recurrente, no conforme con tal decisión, recurre en casación la referida sentencia, el cual fue rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la Sentencia núm. 743, de fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018). Esta sentencia dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia es el objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt.

1.4 La decisión alcanzada por la mayoría de este Tribunal Constitucional determina rechazar el recurso constitucional de decisión jurisdiccional y confirmar la sentencia recurrida, en virtud de que al tercero adquirente de buena



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

fe señor Leoncio Martínez Tejada, se le reconoció la condición de buena fe, de onerosidad y registro previo de su derecho, criterio con la cual la Magistrada que emite el presente voto no concuerda.

### **II. Consideraciones y fundamentos del voto disidente**

2.1 Este despacho es de criterio que el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional debió haber sido admitido en cuanto a la forma y, en consecuencia, conocer el fondo del asunto sometido a valoración, tomando como base del mismo la argumentación de la parte recurrente, la cual en uno de sus alegatos expresó que:

*(...) de haber sido valorada adecuadamente por los jueces de los tres grados, las pruebas aportadas, entre ellas el resultado caligráfico del INACIF que dice que la firma en dicho contrato de compraventa de fecha 6 de Diciembre del año 2007 no es compatible con la firma y rasgos caligráficos de señor Juan Carlos Manuel García Bitt; es más que obvio que quedaba comprobada la falsificación de firma y el fraude cometido para despojar irregularmente al ahora recurrente de sus derechos de propiedad dentro del inmueble litigioso.*

Es así que, de haber analizado desde este punto de vista, este tribunal, como órgano constitucional asumiría la posición más garantista de los derechos procesales constitucionales.

2.2 Es por esa razón que nuestra disidencia radica en que en la especie se verificó que hubo un informe pericial emitido por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses, (Inacif), recibido el 15 de agosto de 2013, en donde resultó que la firma manuscrita que aparecía en el acto de Venta marcado como evidencia “A”, no era compatible con la firma y rasgos caligráficos del señor



## **República Dominicana** **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

Juan Carlos Manuel García Bitt”; no obstante a este hecho, la sentencia recurrida establece que la corte a-qua expresó en su decisión que no bastaba el fraude cometido por el vendedor para pronunciar la nulidad del acto, ya que todo el que adquiere un derecho, en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho derecho libre de cargas y gravámenes que no estén inscritos al momento de registrar su acto y que el tribunal era de criterio que el señor Leoncio Martínez Tejada, era un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

2.3 Es así como se puede verificar que, de la comparación realizada al supuesto acto de venta entre los señores Juan Carlos Manuel García Bitt y el señor Wilman Villalona López y el acto de venta mediante el cual el señor Juan Carlos Manuel García Bitt compró a Inversiones Ciudad Petra, S. A., el inmueble objeto de la litis, el INACIF determinó que la firma estampada en el acto de venta no correspondía al recurrente, de forma que si el acto de venta está afectado de nulidad; ante la constatación de esa maniobra fraudulenta, no puede quitársele el derecho de propiedad al propietario original en favor de un tercero de buena fe y a título oneroso.

2.4 En este contexto, lo que procedía era que, una vez planteada y comprobada la falsedad en el acto de venta del inmueble, se protegiera al recurrente, ya que, no podía protegerse al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, en detrimento del propietario originario, o acaso, tiene mayor poder el ser adquirente de buena fe y a título oneroso?, quien suscribe esta disidencia, considera que no, que los derechos que deben ser resguardados son los del propietario que nunca firmó el acto de venta bajo firma privada sobre el inmueble en discusión.

2.5 Consideramos que no puede un acto ser legal si proviene de un fraude o ilegalidad. Si bien es cierto que se trata de un tercero adquirente de buena fe y



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

a título oneroso, el cual no se puede dejar desprotegido; el mismo, siempre podrá ser resarcido mediante la figura de la evicción, es decir que esa pérdida del derecho de propiedad o posesión debido a una acción ilegal como la que ahora nos ocupa, siempre tendrá que ser reparada.

2.6 En ese sentido se puede determinar que, si bien es cierto que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, las excepciones vienen dada conforme a la Constitución y las leyes. En este contexto, este tribunal estableció en su Sentencia TC/0150/21, de fecha veinte (20) de enero del año dos mil veintiuno (2021), página 40, punto 11.21., que:

*Este colegiado ha sostenido, en relación a la propiedad, que este derecho tiene vocación de permanencia en el tiempo y su titularidad se transmite mediante los procedimientos establecidos en la ley, pues ninguna de sus prerrogativas pueden ser minimizadas o limitadas por efecto de una acción u omisión proveniente del Estado o de los particulares, lo que le atribuye una categoría erga omnes que se le impone incluso al propio Estado; de manera que ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino en los casos y conforme lo disponen la Constitución y la ley (TC/0351/14 del 23 de diciembre de 2014).*

2.7 De manera que, por haber sido obtenido el inmueble de forma fraudulenta ya que los informes periciales determinaron que la firma que aparecía en el acto de venta no correspondía al recurrente, se pudiera aplicar la analogía de la situación descrita con la teoría del fruto del árbol envenenado. Esta última es aplicada en la jurisprudencia en materia penal para hacer referencia a que una prueba obtenida de manera fraudulenta o subvirtiendo el debido proceso conlleva a que la prueba en sí se encuentre viciada y no pueda emplearse, ya que de una ilegalidad no puede nacer una legalidad, pues el acto primigenio está



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

viciado y es ilícito por lo que no se puede dar como bueno y válido el acto de venta que se obtuvo de forma tramposa.

**Conclusión**

Para concluir, la Magistrada que emite el presente voto disidente es de criterio que luego de las argumentaciones expuestas, del análisis del derecho y la aplicación de los precedentes de este tribunal, esta sede constitucional no actuó de conformidad con los cánones constitucionales y legales, en torno a la protección que se le debe a la parte recurrente en lo referente a su derecho de propiedad. En virtud de lo expuesto, le correspondía a este tribunal, resolver la situación y proteger al recurrente que probó mediante la experticia caligráfica realizada por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF), que la firma que aparecía en el contrato de venta del inmueble no correspondía con la del recurrente, por lo que la solución al presente caso debió ser, admitir en cuanto a la forma el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, acogerlo en el fondo, anular la sentencia recurrida y en consecuencia, enviar de nuevo el caso por ante la Suprema Corte de Justicia, y así asumir la posición más garantista.

María del Carmen Santana de Cabrera, jueza

**VOTO SALVADO DEL MAGISTRADO**  
**AMAURY A. REYES TORRES**

En el ejercicio de nuestras facultades constitucionales y legales, y específicamente las previstas en los artículos 186 de la Constitución de la República y 30 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio del año dos mil once (2011), aunque salvamos nuestro voto para abundar sobre la figura del



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

«tercer adquirente de buena fe», concurrimos con los motivos y con el dispositivo.

### I.

1. El presente caso concierne a una litis sobre derechos registrados, consistente en la demanda en nulidad de Acto de Venta interpuesta por el señor Juan Carlos Manuel García Bitt, contra los señores Leoncio Martínez Tejada y Wilman Nain Villalona López, en relación al Solar núm. 004-10044-006.3837, Manzana núm. 2533, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia de Santiago. Esta acción fue rechazada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, al dictar la sentencia núm. 20120185, en fecha treinta y uno (31) de enero del año dos mil doce (2012).

2. Contra lo decidido en primer grado, el señor Juan Carlos Manuel García Bitt interpuso un recurso de apelación, que resultó rechazado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, al dictar la sentencia núm. 201400214, el trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014), contra la cual también interpuso un recurso de casación, que resultó rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la sentencia núm. 743, dictada en fecha treinta y uno (31) de octubre del año dos mil dieciocho (2018), objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.

3. La mayoría de los Honorables Jueces que componen este Tribunal Constitucional ha concurrido en **admitir y rechazar** el presente recurso, a fin de **confirmar** la sentencia recurrida, tras verificar que no hubo violación al derecho de propiedad al proteger los derechos inmobiliarios registrados a favor del señor Leoncio Martínez Tejada, cuya condición de tercer adquirente de buena fe no fue destruida en el proceso judicial de que se trata.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

**II.**

4. A seguidas, cabe precisar que coincido con la solución dada al presente caso y las motivaciones que dan lugar a la misma. Sin embargo, considero de especial interés realizar unas breves puntualizaciones sobre la existencia de la figura del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, en el ámbito del Derecho Inmobiliario, concluyendo que esta figura jurídica no es *per se* contrario a derecho o creado *contra legem*, sino que es una figura propia del derecho positivo.

5. Dicha figura se caracteriza en toda persona que, a título oneroso, haya adquirido derechos inmobiliarios del titular inscrito, sin que se encuentren afectados por algún impedimento legal, carga o gravamen, con la certeza que garantiza la información contenida en el Registro de Títulos, en virtud del principio de publicidad que rige el Sistema Registral dominicano. Acorde a lo anterior, se destaca el contenido del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro inmobiliario, en los siguientes términos:

*ARTICULO 90.- Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude.*

6. En ese orden de ideas, la protección del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso no solo se desprende del mencionado principio registral y de los mismos efectos del registro, sino que, de manera expresa, encontramos dicha figura en la normativa del registro inmobiliario. Tal es el caso del párrafo I del artículo 99 de la citada Ley núm. 108-05 que en materia de rectificación de registros prescribe lo siguiente: «PARRAFO I. Ninguna rectificación puede



## República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

afectar a terceros de buena fe que se hubiesen basado en los asientos del registro inexacto para su operación».

7. De igual forma, en el párrafo II del artículo 19 del Reglamento General de Registro de Títulos se contempla lo siguiente: «Párrafo II. El asiento registral se presume exacto en su contenido frente al tercero de buena fe y a título oneroso, que adquiere de un titular registral, y que ha registrado su derecho, salvo lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo 2005».

8. Otra disposición expresa en torno al tercer adquirente de buena fe es el párrafo III del artículo 86 de la referida Ley núm. 108-05, en el contexto del recurso de revisión por causa de fraude, que tiene un carácter extraordinario y exclusivo de la materia inmobiliaria para la impugnación de la sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento. En dicho párrafo se establece que: «PARRAFO III.- No se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude».

9. Vinculada a la disposición antes señalada se encuentra la nota aclaratoria del Certificado Título, prevista en el artículo 77 del citado Reglamento General de Registro de Títulos, para el certificado que se emite por primera vez, como consecuencia de un proceso de saneamiento, en los términos siguientes:

*Artículo 77. Nota sobre emisión del primer Certificado de Título. Cuando se emita el Certificado de Título como consecuencia de un proceso de saneamiento, el Registro de Títulos hace constar en su texto la nota siguiente: “LA SENTENCIA EN QUE SE FUNDAMENTAN LOS DERECHOS GARANTIZADOS POR EL PRESENTE*



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

*CERTIFICADO DE TÍTULO PUEDE SER IMPUGNADA MEDIANTE EL RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE DURANTE UN (1) AÑO A PARTIR DE LA EMISIÓN DEL PRIMER CERTIFICADO DE TÍTULO. NINGUNA PERSONA QUE ADQUIERA ESTE INMUEBLE ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO INDICADO SE REPUTA TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE”.*

10. Los señalamientos expuestos permiten establecer que todo conflicto que sobre la base de un alegado fraude se pretenda desconocer o afectar los derechos inmobiliarios registrados de un tercero de buena fe, debe ser resuelto conforme al régimen y los principios propios del Derecho Inmobiliario y Registral dominicano que, en consonancia con el reconocimiento y garantía del Estado para la protección del derecho de propiedad, previsto en el artículo 51 de la Constitución, tiene como norte mantener la seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario y un adecuado clima para el fomento de la inversión.

11. Finalmente, procede puntualizar que en lo relativo a derechos inmobiliarios registrados no resultan aplicables soluciones del derecho civil que colidan con el indicado régimen y los principios propios del Sistema Registral, ya que no conforman con su naturaleza constitutiva. De ahí que, corresponde al legislador establecer los mecanismos de mitigación para quienes resulten afectados en el registro de derechos inmobiliarios por maniobras fraudulentas, en las que no se pueda comprobar la mala fe del tercero adquirente; lo cual se exhorta al margen de las posibles acciones en reparación por daños y perjuicios, así como penales, contra el autor del fraude. De modo que la oposición que puede presentarse a la figura no es más que una cuestión que podría solo ser resuelta por el legislador.



**República Dominicana**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

\* \* \*

12. Por las razones expuestas, respetuosamente, concuro con el dispositivo y las motivaciones de la sentencia, salvando mi voto con el propósito de complementar el desarrollo de la figura analizada. Es cuánto.

Amaury A. Reyes Torres, juez

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha dos (2) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

**Grace A. Ventura Rondón**  
**Secretaria**