



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0939/25

Referencia: Expediente núm. TC-04-2021-0135 relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Tomás Daniel Guzmán Beberts contra la Sentencia núm. 033-2020-SS-00074, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Manuel Ulises Bonnelly Vega, 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:

I. ANTECEDENTES



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. Descripción de la sentencia recurrida en revisión

La Sentencia núm. 033-2020-SSSEN-00074, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020), contiene el dispositivo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Tomás Daniel Guzmán Beberts, contra la sentencia núm. 20140167, de fecha 2 de septiembre de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. Miguelina Saldaña Báez y Samuel Bernardo Willmore Phipps y la Lcda. Carmen Luz Mercedes, abogados de las partes corecurridas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;

La indicada resolución fue notificada mediante el Oficio núm. 03-27716, instrumentado por César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, del cinco (5) de agosto de dos mil veinte (2020) y recibido en la oficina de abogados Dres. José Guarionex Ventura Martínez, Gloria Decena Furcal, Licdas. Ysis Troche Taveras, Berenice Baldera Navarro, abogados del recurrente Tomás Daniel Guzmán Beberts, el catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020).

2. Presentación del recurso de revisión jurisdiccional

El señor Tomás Daniel Guzmán Beberts interpuso el presente recurso de revisión jurisdiccional contra la Sentencia núm. 033-2020-SSSEN-00074, el diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020), recibido en la Secretaría del Tribunal Constitucional el quince (15) de octubre de dos mil veintiuno (2021).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El indicado recurso fue notificado a la parte recurrida Juan y Sócrates Abreu, mediante el Acto núm. 2136/2020, instrumentado por el ministerial Elisandro Estévez Maldonado, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Samaná, el veintitrés (23) de diciembre de dos mil veinte (2020).

3. Fundamentos de la sentencia recurrida en revisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso de casación, alegando entre otros, los siguientes motivos:

15. El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que el inmueble objeto de la litis le fue expropiado a Porfiria Ventura mediante decreto núm. 7 de fecha 26 de agosto de 1974, siendo desinteresada en su momento con dos apartamentos, marcados con los núms. 2-2, edificio núm. 4, calle Cristóbal Colón y 1-1, calle Colón, Municipio Samaná; que según el informe técnico expedido a propósito de los trabajos de localización respecto a los solares núms. 2 y 3 de la manzana núm. 4 del distrito catastral núm. 1 del municipio Samaná, en parte de dichos inmuebles se encuentra edificado el Ayuntamiento de Samaná, una calle y dos viviendas, propiedad de Juan Alejandro Abreu Mercedes e Isócrates Abreu Mercedes, quienes adquirieron el derecho mediante compra a la Administración General de Bienes Nacionales.

16. Si bien es cierto que, en principio, ante dos actos de ventas otorgados por la misma persona a favor de dos particulares distintos, prima aquel de los actos que sea sometido primero a la formalidad de la “prioridad registral”, no menos verdad es que dicho principio no tiene aplicación en la especie, puesto que los sucesores de la difunta y quienes vendieron a Tomás Daniel Guzmán Beberts, le deben garantía al Estado, a nombre de su causante, ya que los herederos se consideran de pleno de derecho como continuadores jurídicos de la persona de sus



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

causantes, por aplicación de las disposiciones del artículo 724 del Código Civil Dominicano, tal como consta en el fallo impugnado.

17. Además, ha sido criterio jurisprudencial que los causahabientes a título universal, no comienzan una posesión nueva, distinta de la de su causante: es la posesión de este la que continúa en provecho de ellos, sin interrupción, con sus calidades y sus vicios, ya que los herederos no tienen otros derechos que los de su causante y forman con él una sola y misma; que por ende, los sucesores de Porfiria Ventura no podían disponer del bien que ya había sido expropiado por el Estado, confiriéndoles a los sucesores perpetuar las acciones que porfiria Ventura ejerció en vida, manteniendo la garantía que como vendedora le debía al comprador por consecuencia de la expropiación efectuada por el Estado dominicano sobre el cual recibió el justiprecio.

18. Que, en este caso, los sucesores de Porfiria Ventura al vender un derecho que ya no le pertenecía, configuraron la venta de la cosa ajena, principio que cuando aplica ha de producir la nulidad absoluta de la segunda venta; quedando en beneficio del segundo comprador la posibilidad de reclamar en daños y perjuicios a su vendedor, de conformidad con las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil.

19. Que indiscutiblemente, en nuestro sistema registral, el Certificado de Título y su registro cuentan con la garantía absoluta del Estado, y que en principio se presume exacto, cuestión que hace imperativo que se dilucide toda situación que implique una inexactitud; en la especie, es precisamente lo que hizo el tribunal a quo al comprobar que los sucesores de Porfiria Ventura dispusieron de un inmueble que había salido de su patrimonio, por lo tanto al vender la cosa ajena, se imponía la nulidad del acto de venta y, por vía de consecuencia, la cancelación del certificado de título expedido.



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

20. *Ciertamente nuestro sistema registral opera sobre la base del principio de especialidad, que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia, pero no menos verdad es que estamos frente a derechos de propiedad que fueron expropiados por el Estado dominicano, declarados de utilidad pública, sobre los cuales incluso existen bienes de uso público como resultan ser las calles de una municipalidad.*

21. *En esa línea de razonamiento, es necesario apuntar que la materialización del acto de venta entre los sucesores de Porfiria Ventura y Tomás Daniel Guzmán Beberts y su posterior registro, no pueden desconocer el derecho de propiedad que ostenta el Estado dominicano sobre los terrenos en litis y que ha sido de su uso y disfrute desde el año 1974, conforme los hechos anteriormente descritos, teniendo el control y dominio total del inmueble en virtud de la expropiación efectuada, en cuya calidad vendió a la parte hoy recurrida; que es precisamente ese comportamiento exhibido por el Estado, a través de sus instituciones, lo que permitió a los jueces del fondo comprobar que real y efectivamente el Estado había posesionado a los hoy recurridos en esos terrenos.*

22. *Finalmente, el examen de la sentencia impugnada y todo lo anteriormente expuesto, evidencia que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y derecho suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican lo decidido por el tribunal a quo, sin incurrir en las violaciones denunciadas en los medios examinados, procediendo rechazar de casación.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

4. Hechos y argumentos jurídicos del recurrente

El señor Tomás Daniel Guzmán Beberts solicita que sea anulada la sentencia recurrida y para justificar sus pretensiones argumenta, entre otros, los siguientes motivos:

a) Violación al derecho fundamental de la propiedad. Desconocimiento del valor de los certificados de título y los principios de prioridad y publicidad registral.

b) El señor Tomás Daniel Guzmán Beberts interpone el presente recurso de revisión por entender que la sentencia recurrida viola su derecho fundamental de propiedad, consagrado en el artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, sobre la base de un razonamiento errado y la interpretación incorrecta de artículos de ley, principios y normas de derecho.

c) Que no importaba, al decir de las sentencias intervenidas, muy especialmente de la que hoy se ataca, que la venta entre el Estado dominicano y la señora Porfiria Ventura nunca hubiera sido registrada y que los certificados de título no hubieran sido cancelados: las sucesores de la señora Porfiria Ventura vendieron algo que ya no les pertenecía, vendieron la cosa ajena, y el señor Tomás D. Guzmán Beberts no gozaba de derecho algo sobre los inmuebles, aun cuando era primero en el registro, aun cuando su derecho nunca había sido contestado (y permanece sin contestar al día de hoy), y aun cuando fuera un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, presunción que permanece intacta al no haber sido declarada su inexistencia por ninguna sentencia.



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

d) La Suprema Corte de Justicia entiende que el caso de marras constituye una excepción a la aplicación del principio de prioridad registral por el hecho de que las sucesoras de Porfiria Ventura le deben garantía al Estado dominicano, en su condición de continuadoras jurídicas del de-cujus; sin embargo, la garantía que deben los vendedores y sus causahabientes, a sus compradores, no tiene nada que ver con el principio de prioridad registral y, por consiguiente, mal podría constituirse en una excepción de dicho principio.

e) Al comprador que no registro su derecho le queda la posibilidad de reclamar en daños y perjuicios a su vendedor, y esta situación no cambia porque la identidad del comprador o del vendedor corresponda al Estado. Es necesario señalar que la compra de los señores Abreu no cumplía con los criterios mencionados, es decir, ellos no compraron a la vista de un Certificado de Título o Constancia anotada que les permitiera verificar la titularidad de su vendedor sobre los indicados solares, característica que no se suple con la existencia de un Derecho.

f) En adición a esto, en jurisprudencia diversa, se ha establecido la protección que beneficia al adquiriente a quien se le entrega un Certificado de Título de su vendedor, cuando el adquiriente, real y efectivamente, como en la especie, es un tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso; su derecho de propiedad prevalece aún sobre los verdaderos dueños defraudados, en casos en que han operado actuaciones fraudulentas (para el caso que los hubiere, lo cual no ha sido probado en el presente) previo a la adquisición del tercer adquiriente de buena fe.

g) Los certificados de título mantienen su carácter absoluto a condición de que sean regularmente expedidos, y para el caso de la especie, la obtención de los certificados de título que amparan la propiedad en



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

favor del señor Tomás D. Guzmán Beberts, no han sido afectados ni por fraude ni por error. Fueron obtenidos, cumplidamente, mediante el procedimiento que establecía la Ley 1542 para momento. Tampoco han sido contestados y mantienen toda su vigencia y efectividad hasta el día de hoy, al no existir sentencia que declare su nulidad, ni proceso que lo persiga. Los hechos, actos y documentos acaecidos y suscritos previo a la venta entre los sucesores de Porfiria Ventura y Tomas D. Guzmán Beberts, respecto de los inmuebles en litigio, no pueden serle oponibles a este último por no haber sido registrados antes de la inscripción del acto de venta que le otorgó el derecho de propiedad sobre dichos solares.

h) En el caso que nos ocupa, es cierto que el derecho de propiedad de la señora Porfiria Ventura sobre los indicados solares fue declarado de utilidad pública mediante Decreto no. 7 de fecha 26 de agosto 1974 (situación que el señor Berberts desconocía al momento de pactar la venta con las sucesoras de Porfiria Ventura), sin embargo, el proceso establecido por la ley para llevar a cabo dicha expropiación, no culminada con el Derecho y el pago por dicha expropiación, sino que obligaba al Estado Dominicano a continuar con los demás pasos que consolidan un derecho de propiedad, como lo era recoger de manos de la señora Porfiria Ventura los certificados de título de los terrenos expropiados y realizar las actuaciones relativas al registro y publicidad, que culminaran con la cancelación de dichos certificados y la expedición de otros a nombre del Estado Dominicano. Que dichas obligaciones, al estar orientadas de manera principal a hacer de conocimiento de terceros la situación registral de los inmuebles, se constituyen en pilares de la garantía que el mismo Estado le debe a los ciudadanos respecto a la protección del derecho de propiedad. En este sentido, nadie, y mucho menos el garante por excelencia, el Estado, esta por encima de dicha obligación de publicidad pues caería en una



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

contradicción intrínseca que anularía el estado de derecho sobre el cual se apoya.

i) La consecuencia de la inactividad del Estado Dominicano, representado por la Dirección General de Bienes Nacionales, al no completar el debido proceso, habiéndose entregar los títulos de Porfiria Ventura, procurando su cancelación y expedición de otros nuevos, es la misma para el Estado como lo es para un particular; esto es que al no cumplir con el requisito de publicidad registral por ante el Órgano registral, y al figurar como vigentes los mencionados derechos de propiedad, un tercero de buena fe y a título oneroso (como el señor Beberts) podía, como lo hizo, legítimamente, inscribir su derecho sin que esto se asimile a una actuación ilegal. [sic]

5. Hechos y argumentos jurídicos de los recurridos

Los recurridos Juan Alejandro Abreu Mercedes e Ysócrates Abreu Mercedes, no presentaron escrito de defensa, a pesar de que fueron notificados del recurso de revisión mediante el Acto núm. 2136/2020, instrumentado por Elisandro Estévez Maldonado, alguacil ordinario de la Cámara Penal de Juzgado Primera Instancia de Samaná, el veintitrés (23) de diciembre de dos mil (2020).

El recurrido, Dirección General de Bienes Nacionales, no presentó escrito de defensa, a pesar de haber sido notificado del recurso de revisión mediante el Acto núm. 100/2021, instrumentado por el ministerial Jesús Armando Guzmán, alguacil de estrados de la Novena Sala Penal del Distrito Nacional, el doce (12) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

6. Pruebas documentales

Los documentos más relevantes depositados en el trámite del recurso de revisión constitucional que nos ocupa son los siguientes:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. La Sentencia núm. 033-2020-SSen-00074, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020).
2. Oficio núm. 03-27716, instrumentado por César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, el cinco (5) de agosto de dos mil veinte (2020).
3. El recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Tomás Daniel Guzmán Beberts, en contra la Sentencia núm. 033-2020-SSen-00074, mediante instancia depositada en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el diez (10) de febrero del año dos mil veinte (2020).
4. Acto núm. 2136/2020, instrumentado por Elisandro Estévez Maldonado, alguacil ordinario de la Cámara Penal de Juzgado Primera Instancia de Samaná, el veintitrés (23) de diciembre de dos mil (2020).
5. Acto núm. 100/2021, instrumentado por el ministerial Jesús Armando Guzmán alguacil de estrados de la Novena Sala Penal del Distrito Nacional, del doce (12) de febrero de dos mil veintiuno (2021), referente a la notificación del recurso de revisión.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

El conflicto se origina en la litis de derecho registral en desalojo interpuesto por Tomás Daniel Guzmán Beberts en contra de Juan Alejandro e Isócrates Abreu Mercedes, en relación con los solares números 2 y 3 de la manzana núm. 4 del distrito catastral núm. 1 del municipio y provincia Samaná, incoada ante el



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, resultando la Sentencia núm. 05442012000704, del catorce (14) de diciembre de dos mil doce (2012), que rechazó la indicada demanda en desalojo. Ante esto, el señor Guzmán Beberts interpuso un recurso de apelación ante Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual dictó la Sentencia núm. 20140167, del dos (2) de septiembre de dos mil catorce (2014), rechazando el indicado recurso de apelación. Como resultado de un recurso de casación contra la referida decisión del Tribunal Superior de Tierras, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la Sentencia núm. 033-2020-SS-SEN-00074, del treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020), que lo rechazó. Esta última decisión es objeto del presente recurso de revisión jurisdiccional ante este tribunal constitucional.

8. Competencia

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

9. Admisibilidad del presente recurso de revisión

Para el Tribunal Constitucional, el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional resulta admisible, en virtud de los siguientes razonamientos:

9.1. Previo a referirnos sobre la admisibilidad del presente recurso conviene indicar que, de acuerdo con los numerales 5 y 7 del artículo 54 de la referida Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional debe emitir dos decisiones: a) una para decidir sobre la admisibilidad o no del recurso y b) en el caso de que sea admisible, otra para decidir sobre el fondo de la revisión constitucional de la



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

sentencia; sin embargo, en la Sentencia TC/0038/12, del trece (13) de septiembre de dos mil doce (2012), se estableció que en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal solo debía dictarse una, criterio que el Tribunal reitera en el presente caso y que ha sido reiterado en las sentencias TC/0059/13, TC/0209/13 y TC/0134/14, entre otras.

9.2. El artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11 dispone que el recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales debe presentarse dentro de un plazo de treinta (30) días. Dicho plazo debe computarse a partir de que la decisión jurisdiccional es notificada íntegramente a quien la recurre (TC/0229/21) en su domicilio real o a su persona (TC/0109/24). Asimismo, este tribunal ha juzgado que, al tratarse de un plazo suficiente, amplio y garantista, debe interpretarse al tenor del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, es decir, como franco y calendario (TC/0143/15), debiendo aumentarse en razón de la distancia entre el domicilio del recurrente y la ubicación de la secretaría del órgano jurisdiccional que rindió la decisión a impugnar (TC/1222/24).

9.3. Es preciso indicar que la sentencia recurrida fue notificada mediante el Memorando núm. 03-27716, en fecha catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020), indicando que incluye anexo una copia simple de la decisión cuyo dispositivo es notificado, mientras que el recurso fue interpuesto el diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020), pero al ser recibido en la oficina de los representantes legales, la indicada notificación no será tomada en cuenta en virtud del precedente TC/0109/24, al no ser realizada en persona o domicilio del recurrente.

9.4. De conformidad con los artículos 277 de la Constitución y 53 de la referida Ley núm. 137-11, el recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales solo procede contra las sentencias que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada después de la proclamación de la Constitución el veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010).



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.5. En el presente caso se cumple el indicado requisito, en razón de que: (a) la decisión recurrida fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020) y puso término al fondo del proceso judicial de que se trata; (b) no existen recursos ordinarios o extraordinarios disponibles en contra de la misma.

9.6. En adición, el artículo 53 de la referida Ley núm. 137-11 establece que el recurso de revisión de decisiones jurisdiccionales procede: *(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.*

9.7. En la especie, el recurrente ha invocado la causal prevista en el numeral 3) del precitado artículo 53, por lo que este colegiado entiende pertinente ponderarla para verificar la admisibilidad del recurso de revisión.

9.8. En cuanto al numeral 3, el recurrente alega que, al dictar la decisión, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia desconoció el valor de los certificados de títulos incurriendo en violación al derecho de propiedad, es decir, que se fundamenta en la tercera causal relativa a la violación de un derecho fundamental.

9.9. Este tribunal estima procedente analizar la admisión del presente recurso de revisión en lo concerniente a la violación de un derecho fundamental, supuestos taxativamente previstos en el numeral 3) del artículo 53 de la Ley núm. 137-11, que sujeta las revisiones constitucionales de decisiones firmes a *cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental [...]*. Como puede observarse, la parte recurrente invoca violación al derecho de propiedad, por parte de la Tercera Sala.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.10. Lo anterior constituye la tercera causal de admisibilidad prevista en el citado artículo 53 de la Ley núm. 137-11, el cual dispone, además, que la configuración de esta causal requiere que 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. En la Sentencia TC/0123/18, del cuatro (4) de julio de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Constitucional unificó el criterio para la evaluación de las condiciones de admisibilidad previstas en el artículo 53 numeral 3 de la indicada Ley núm. 137-11 y, en ese orden, precisó que esos requisitos se encontrarán satisfechos o no satisfechos, de acuerdo con el examen particular de cada caso. De manera particular, en la citada Sentencia TC/0123/18 se estableció:

En efecto, el Tribunal, (sic) asumirá que se encuentran satisfechos cuando el recurrente no tenga más recursos disponibles contra la decisión y/o la invocación del derecho supuestamente vulnerado se produzca en la única o última instancia, evaluación que se hará tomando en cuenta cada caso en concreto. Lo anterior no implica en sí un cambio de precedente debido a que se mantiene la esencia del



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

criterio que alude a la imposibilidad de declarar la inadmisibilidad del recurso, bien porque el requisito (sic) se invocó en la última o única instancia o bien no existen recursos disponibles para subsanar la violación.

9.12. En el caso que nos ocupa, comprobamos que dichos requisitos se encuentran satisfechos, pues la presunta vulneración al derecho fundamental de la propiedad fue invocada ante la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se han agotado todos los recursos disponibles dentro del ámbito del Poder Judicial sin que la violación fuera subsanada y, finalmente, la parte recurrente imputa de manera inmediata y directa a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la presunta conculcación del indicado derecho fundamental, por no observar la violación en las que, a su juicio, incurrió el indicado tribunal. No obstante,

...es criterio de esta corporación constitucional que luego de retenerse lo relativo a la causal del numeral 3 del artículo 53, en cuanto a la invocación del derecho fundamental conculcado, es imperioso para la parte recurrente, desarrollar en su instancia recursiva argumentos suficientes que coloquen a este Tribunal en la posición para valorar y fallar en relación con la supuesta violación a derechos fundamentales [TC/0785/24] —lo cual ha hecho el recurrente al identificar el derecho alegadamente vulnerado y explicar en su instancia las razones de hecho y de derecho en las que fundamenta dicha violación [Cfr. TC/0279/15].

9.13. Resuelto lo anterior, es necesario ponderar lo previsto en el párrafo del artículo 53, numeral 3, de la Ley núm. 137-11, el cual prescribe que:

la revisión por la causa prevista en el numeral 3) de este artículo solo será admisible por el Tribunal Constitucional cuando este considere que, en razón de su especial trascendencia o relevancia constitucional,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

el contenido del recurso de revisión justifique un examen y una decisión sobre el asunto planteado. El Tribunal siempre deberá motivar sus decisiones”.

9.14. El artículo 100 de la Ley núm. 137-11 establece que la especial transcendencia o relevancia constitucional (...) *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.* Dicho requisito de admisibilidad es aplicable a los recursos de revisión constitucional de decisión jurisdiccional cuando la revisión se fundamente en la causa prevista en el artículo 53, numeral 3, y luego de verificar la satisfacción de los requisitos establecidos en dicho numeral [artículo 53, párrafo].

9.15. La referida noción, de naturaleza abierta e indeterminada, según fue definida por esta jurisdicción constitucional en la Sentencia TC/0007/12, ocurre entre otros, en los casos siguientes:

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



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.16. En consecuencia, este tribunal constitucional considera que un recurso de revisión constitucional reviste especial trascendencia o relevancia constitucional cuando,

(1) el asunto envuelto revela un conflicto respecto del cual el Tribunal Constitucional no ha establecido su criterio y su solución permita esclarecerlo y, además, contribuir con la aplicación y general eficacia de la Constitución o con la determinación del contenido y alcance de los derechos fundamentales; (2) el conocimiento del fondo del asunto propicia, por cambios sociales o normativos o tras un proceso interno de autorreflexión, modificaciones, reorientaciones, redefiniciones, adaptaciones, actualizaciones, unificaciones o aclaraciones de principios o criterios anteriormente determinados por el Tribunal Constitucional; (3) el asunto envuelto revela un problema de trascendencia social, política, jurídica o económica cuya solución contribuya con el mantenimiento de la supremacía constitucional, la defensa del orden constitucional y la general eficacia de la Constitución, o con la determinación del contenido o alcance de los derechos fundamentales; (4) el asunto envuelto revela una notoria y manifiesta violación de derechos fundamentales en la cual la intervención del Tribunal Constitucional sea crucial para su protección y, además, el conocimiento del fondo resulte determinante para alterar sustancialmente la situación jurídica del recurrente. [Énfasis agregado]
[Sentencia TC/0489/24, párr. 9.41]

9.17. Ahora bien, en razón de la naturaleza extraordinaria, excepcional y subsidiaria del exigente y especial recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales, sin perjuicio de cualquier escenario, supuesto o casuística que, por el carácter dinámico de nuestra jurisdicción, justifique o amerite el conocimiento del fondo por revelar la especial trascendencia o relevancia constitucional del asunto –aspecto que debe ser evaluado caso por



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

caso— este tribunal estima pertinente estimar, también a modo enunciativo, aquellos escenarios o supuestos que, a la inversa y en principio, carecen de especial trascendencia o relevancia constitucional, tales como cuando,

(1) el conocimiento del fondo del asunto: (a) suponga que el Tribunal Constitucional se adentre o intervenga en cuestiones propiamente de la legalidad ordinaria; (b) desnaturalice el recurso de revisión y la misión y rol del Tribunal Constitucional; **(2) las pretensiones del recurrente:** (a) estén orientadas a que el Tribunal Constitucional corrija errores de selección, aplicación e interpretación de la legalidad ordinaria o de normas de carácter adjetivo, o que revalore o enjuicie los criterios aplicados por la justicia ordinaria en el marco de sus competencias; (b) carezcan de mérito constitucional o no sobrepasen de la mera legalidad; (c) demuestren, más que un conflicto constitucional, su inconformidad o desacuerdo con la decisión a la que llegó la justicia ordinaria respecto de su caso; (d) sean notoriamente improcedentes o estén manifestamente infundadas; **(3) el asunto envuelto:** (a) no ponga en evidencia, de manera liminar o aparente, ningún conflicto respecto de derechos fundamentales; (b) sea de naturaleza económica o refleje una controversia estrictamente monetaria o con connotaciones particulares o privadas; (c) ha sido esclarecido por el Tribunal Constitucional, no suponga una genuina o nueva controversia o ya haya sido definido por el resto del ordenamiento jurídico; **(4) sea notorio que la decisión impugnada en el recurso de revisión haya sido decidida conforme con los precedentes del Tribunal Constitucional.** [Énfasis agregado] [Sentencia TC/0489/24, párr. 9.62]

9.18. Finalmente, este tribunal constitucional reitera su posición en cuanto a que,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

si bien nuestra legislación no exige a los recurrentes, bajo sanción de inadmisibilidad, que motiven a este tribunal constitucional las razones por las cuales su conflicto reviste especial trascendencia o relevancia constitucional, no menos cierto es que una ausencia de argumentación en ese sentido dificulta que esta corte retenga dicha cualidad. De ahí la importancia de que, al momento de presentar un recurso de revisión, los recurrentes se aseguren y demuestren que sus pretensiones envuelven un genuino problema jurídico de relevancia y trascendencia constitucional; motivación que es separada o distinta de la simple alegación de violación de derechos fundamentales. Dicho esto, nada tampoco impide —como ha sido práctica reiterada— que esta corte pueda, dadas las particularidades del caso, apreciar dicha cualidad oficiosamente. [Sentencia TC/0489/24, párr. 9.64]

9.19. Del análisis de la instancia del recurso de revisión a la luz de lo dispuesto en el artículo 100 y no obstante el recurrente no haber argumentado la especial trascendencia y relevancia constitucional de su recurso, para este colegiado constitucional, el presente recurso reviste especial trascendencia y relevancia constitucional, pues el conocimiento del fondo del asunto que ha sido planteado permitirá examinar si la decisión atacada vulneró el derecho de propiedad, en el marco de la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

10. Sobre el fondo del presente recurso de revisión

10.1. El presente recurso de revisión ha sido interpuesto contra la Sentencia núm. 033-2020-SSen-00074, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Esta decisión rechazó el recurso de casación interpuesto por el señor Tomás Daniel Guzmán Beberts en contra de la Sentencia núm. 20140167, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.2. Este tribunal ha constatado que, la decisión recurrida rechazó el recurso de casación de referencia sobre la base de las siguientes consideraciones:

21. En esa línea de razonamiento, es necesario apuntar que la materialización del acto de venta entre los sucesores de Porfiria Ventura y Tomás Daniel Guzmán Beberts y su posterior registro, no pueden desconocer el derecho de propiedad que ostenta el Estado dominicano sobre los terrenos en litis y que ha sido de su uso y disfrute desde el año 1974, conforme los hechos anteriormente descritos, teniendo el control y dominio total del inmueble en virtud de la expropiación efectuada, en cuya calidad vendió a la parte hoy recurrida; que es precisamente ese comportamiento exhibido por el Estado, a través de sus instituciones, lo que permitió a los jueces del fondo comprobar que real y efectivamente el Estado había posesionado a los hoy recurridos en esos terrenos.

10.3. Como base de su instancia de revisión el recurrente plantea que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia vulneró su derecho de propiedad, en virtud de un razonamiento errado y la interpretación incorrecta de la ley y el derecho al establecer que:

En el caso que nos ocupa, es cierto que el derecho de propiedad de la señora Porfiria Ventura sobre los indicados solares fue declarado de utilidad pública mediante Decreto no. 7 de fecha 26 de agosto 1974 (situación que el señor Berberts desconocía al momento de pactar la venta con las sucesoras de Porfiria Ventura), sin embargo, el proceso establecido por la ley para llevar a cabo dicha expropiación, no culminada con el Derecho y el pago por dicha expropiación, sino que obligaba al Estado Dominicano a continuar con los demás pasos que consolidan un derecho de propiedad, como lo era recoger de manos de la señora Porfiria Ventura los certificados de título de los terrenos



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

expropiados y realizar las actuaciones relativas al registro y publicidad, que culminaran con la cancelación de dichos certificados y la expedición de otros a nombre del Estado Dominicano. Que dichas obligaciones, al estar orientadas de manera principal a hacer de conocimiento de terceros la situación registral de los inmuebles, se constituyen en pilares de la garantía que el mismo Estado le debe a los ciudadanos respecto a la protección del derecho de propiedad. En este sentido, nadie, y mucho menos el garante por excelencia, el Estado, está por encima de dicha obligación de publicidad pues caería en una contradicción intrínseca que anularía el estado de derecho sobre el cual se apoya.

10.4. La parte recurrente expresa además que está revestido de la condición de *tercer adquiriente de buena fe*, y que este compró a la vista de un certificado de título a nombre de su vendedor libre de cargas y gravámenes, planteamiento realizado ante la jurisdicción de primer grado hasta la corte de casación, además de que su derecho quedó consolidado al haber registrado su venta primero que la venta con el Estado dominicano, cumpliendo con los requisitos de registro y de publicidad.

10.5. Respecto al adquiriente de buena fe a título oneroso, en su Decisión TC/0028/23, este tribunal estableció:

Como puede verse, la figura del tercero adquiriente de buena fe a título oneroso ha sido instituida con la finalidad de garantizar el derecho de propiedad y la seguridad jurídica, permitiendo que aquel que ha adquirido un inmueble pueda mantener la titularidad del mismo, siempre que la transmisión del derecho de propiedad se concrete a partir de una transacción onerosa entre el adquiriente y la persona que de conformidad a los registros oficiales, fuere el propietario del inmueble, y por tanto, con calidad para disponer de él, presunción que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

solo puede ser derrotada si se demostrara, de manera contundente, que la adquisición se materializó a título gratuito o si ha mediado mala fe.

10.6. Asimismo, la Sentencia TC/0028/23, numeral 13.12. dispuso:

El derecho de propiedad es un derecho fundamental de connotación económica y social, susceptible de ser configurado legalmente, quedando a cargo del legislador el establecimiento de los mecanismos que permitan su efectivo disfrute. En el ordenamiento jurídico dominicano, esta protección se ha concretizado al instituir el Sistema Torrens, cuyo eje central es el registro del derecho de propiedad, el cual se encuentra regido de manera especial por el principio de publicidad, en virtud del cual las informaciones contenidas en el registro están investidas de fe pública.

10.7. Es preciso resaltar que el Sistema Torrens fue instaurado en nuestro país desde el año mil novecientos veinte (1920), del cual, al hacer referencia sobre la exactitud del registro, este tribunal constitucional dispuso en su Sentencia TC/0381/15 que:

(...) el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado, lo cual goza de la protección y garantía absoluta del Estado. 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 error material y el de revisión por causa de fraude que solo aplica contra sentencias sobre saneamiento. (...).
(reiterado en la Sentencia TC/0254/20).

10.8. Esta sede constitucional ha constatado que la Corte de Casación en sus fundamentos explica que las parcelas en litis fueron expropiadas mediante el Decreto núm. 7, del veintiséis (26) de agosto de mil novecientos setenta y cuatro (1974), y declaradas de utilidad pública, indicando que, en adición a las casas de los recurridos, en las parcelas está construido parte del Ayuntamiento



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Municipal, además de estar ocupada por calles, es decir que el uso de las indicadas parcelas es de conocimiento público.

10.9. A propósito de la expropiación y declaración de utilidad pública de las indicadas parcelas, la sentencia recurrida expone correctamente que:

al tribunal a quo comprobar que los sucesores de Porfiria Ventura dispusieron de un inmueble que había salido de su patrimonio, por lo tanto, al vender la cosa ajena, se imponía la nulidad del acto de venta y, por vía de consecuencia, la cancelación del certificado de título expedido.

10.10. El argumento nodal para el rechazo del recurso de casación por parte de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia es que los sucesores de la difunta Porfiria Ventura le deben garantía al Estado, ya que los herederos se consideran de pleno derecho como continuadores jurídicos de la persona de sus causantes por aplicación del artículo 724 del Código Civil dominicano, sustentando con esto la excepción de la aplicación del principio de prioridad registral.

10.11. Es por ello que no se considera al recurrente como un adquirente de buena fe, ya que los herederos de la señora Porfiria Ventura, teniendo conocimiento de que las indicadas parcelas no pertenecían a su patrimonio, las vendieron al hoy recurrente señor Guzmán Beberts, situación que fue comprobada desde primera instancia, además de que los indicados terrenos están en posesión del Estado dominicano, como se estableció anteriormente, que se encuentra parte del ayuntamiento municipal, así como calles que son utilizadas por todos los municipios.

10.12. En la especie, esta sede constitucional concuerda con la sentencia recurrida, en virtud de que el caso presenta características especiales que justifican la excepción de aplicación del *principio de prioridad registral* y al adquirente de buena fe, primero por tratarse de un bien expropiado por el Estado dominicano mediante el Decreto núm. 7, el cual de trata de un acto



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

administrativo cuya validez se presume, y segundo la mala fe de los herederos de la señora Porfiria Ventura, de vender un inmueble que ya no pertenecía a su patrimonio.

10.13. De lo anterior se infiere que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia determinó correctamente la dimensión de la configuración del derecho de propiedad y su connotación social, el cual es susceptible de ser configurado legalmente, en este caso por un decreto de expropiación y utilidad pública.

10.14. Luego del análisis sobre el recurso de revisión que nos ocupa conjuntamente con la sentencia impugnada y los elementos probatorios que obran en el expediente, procede rechazar el presente recurso de revisión, de conformidad a los motivos desarrollados, por no vulnerar derechos y garantías fundamentales alguno.

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran las magistradas Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; Alba Luisa Beard Marcos y Sonia Díaz Inoa, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley. Consta en acta el voto salvado del magistrado Domingo Gil, el cual se incorporará a la presente decisión de conformidad con el artículo 16 del Reglamento Jurisdiccional del Tribunal Constitucional.

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

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR admisible, en cuanto a la forma, el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Tomás Daniel Guzmán Beberts contra la Sentencia núm. 033-2020-SEN-00074, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinte (2020).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, el recurso de revisión y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la sentencia impugnada, de conformidad con las precedentes consideraciones.

TERCERO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, Tomás Daniel Guzmán Beberts, y a la parte recurrida Juan Alejandro Abreu Mercedes, Ysócrates Abreu Mercedes, y a la Dirección General de Bienes Nacionales.

CUARTO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7, numeral 6, de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

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; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Army Ferreira, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez; María del Carmen Santana de Cabrera, jueza; José Alejandro Vargas Guerrero, juez.

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha tres (3) del mes de septiembre 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