



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0579/25

Referencia: Expediente núm. TC-04-2024-0549, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Rafael Antonio Brea García contra la Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los cinco (5) días del mes de agosto 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, Alba Luisa Beard Marcos, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, 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. 033-2021-SSen-00018 fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiuno (2021). En su dispositivo se hace constar lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Rafael Antonio Brea García, contra la sentencia núm. 201900057, de fecha 12 de febrero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, 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 las Lcdas. Lady Marlene Pineda Ramírez y Blanca Estela Mateo Güílamo, abogadas de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

La decisión previamente descrita fue notificada al señor Rafael Antonio Brea García mediante el Acto núm. 347/2021, instrumentado por el ministerial Julio José Rivera Cabrera, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

El presente recurso de revisión contra la referida decisión fue interpuesto por el señor Rafael Antonio Brea García el veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021) ante el Centro de Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia, remitido a este tribunal constitucional el nueve (9) de julio de dos mil veinticuatro (2024).

El indicado recurso de revisión fue notificado a la parte recurrida, Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins mediante sendos memorándums emitidos por la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, recibidos el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

3. Fundamentos de la decisión recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó la decisión recurrida en los motivos que, entre otros, se transcriben a continuación:

a) 7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: Primer medio: Violación a los artículos 8, 39 y 51 ordinal 1 y 2, de la Constitución Dominicana. Segundo medio: Violación a los artículos 1599 y 1603 del Código Civil Dominicano (sic).

b) 8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1º de la Ley



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

c) 9. Para apuntalar los dos medios de casación propuestos, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo comprobó que la firma del recurrente fue falsificada por la señora Fiol Marschall Richardson, sin embargo, indicó que el recurrente no solicitó la nulidad del acto de venta ni demostró la mala fe de la parte hoy recurrida, lo cual viola los artículos 6, 8, 39 y 51, ordinales 1 y 2, de la Constitución dominicana, ya que el tribunal a quo violentó el principio de igualdad, puesto que en este caso las personas estafadas son los recurridos, quienes compraron a una persona sin calidad para vender, cuya titularidad provenía de un fraude que nunca puede generar derechos; que siendo el estado el garante del derecho de propiedad y habiendo la parte recurrente demostrado el fraude, la presunción de buena fe de la que gozan los recurridos no debe estar por encima de su derecho de propiedad; que esa presunción es frente a su vendedor, quien le debe garantía por la cosa vendida, puesto que los estafados son los hoy recurridos y ninguna persona puede ser privada de su propiedad sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo al pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, lo cual no se cumple en el presente caso; por tanto, la parte recurrente conserva su derecho de propiedad, ya que no vendió, ni contrató, ni firmó el supuesto contrato de venta, ni recibió pago y demandó en tiempo oportuno, por tal razón, no puede generar derecho a favor de terceros; que el tribunal a quo hizo una errónea interpretación de los artículos



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1599 y 1603 del Código Civil dominicano, al establecer que el hoy recurrente tiene derecho a reclamar en daños y perjuicios, cuando quienes tienen ese derecho son los recurridos, puesto que ella les debe garantía; que si por aplicación del artículo 1165 del Código Civil el contrato tiene efectos relativos entre las partes firmantes y no puede perjudicar o aprovechar a terceros, y de conformidad con el artículo 1134 del mismo código, las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre las partes, entonces la parte hoy recurrente no tenía que demostrar la presunción de buena o mala fe de los recurridos, ya que no existe ningún vínculo contractual entre ellos; que el tribunal a quo no ponderó los documentos aportados por la parte hoy recurrente, a saber, la experticia caligráfica del Inacif ni la certificación de las entradas y salidas del país del hoy recurrente y de Julia Damaris Brea, que demuestran que no estaban en el país cuando se suscribió el acto de venta; que el tribunal a quo estableció que el certificado de título tiene carácter garantista del Estado y que es un derecho fundamental, sin embargo, no es de aplicación exclusiva a favor del comprador de supuesta buena fe, lo que ha ocurrido en este caso, en el cual se ha violentado el derecho de propiedad, la igualdad ante la ley y el debido proceso en perjuicio de la parte hoy recurrente.

d) 11. Para fundamentar su decisión el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación: Que la parte demandante fundamenta su acción en nulidad en el hecho de que no se encontraban en el país al momento de realizarse la venta de fecha 4 de julio del año 2002, cuyo contrato fue legalizado por el Dr. Puro Antonio Paulino Javier, notario público del municipio de San Pedro de Macorís, según se demuestra por las certificaciones núms. 3599 y 3600, ambas expedidas por el Ministerio de Interior y Policía, Dirección General de Migración, en fecha 19 de octubre de 2012, mediante las cuales se



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

demuestra que los indicados señores no estaban en el país al momento de suscribir la venta con la señora Fiol Marschall Richardson. Que si bien es cierto que la parte hoy recurrente demuestra que no estaba en el país, al momento de la señora Fiol Marschall Richardson hacer el contrato y transferirse el inmueble en cuestión sin su consentimiento, no menos cierto es, que ese contrato ni ningún otro ha sido atacado en nulidad, de acuerdo a la demanda inicial y sus conclusiones. Que lo único que demandan es la cancelación del certificado de título de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, sin ponderar y analizar si estos son o no adquirientes de buena fe. Que la parte demandante invoca en su demanda lo siguiente: “Que los señores Rafael Antonio Brea García y Julia Damaris Brea, nunca vendieron este inmueble, es obvio presumir que estamos frente a una transferencia ilegal la cual despojó a los legítimos y únicos propietarios del inmueble en cuestión. Pero resulta que la parte demandante no puso en causa al Dr. Puro Antonio Paulino Javier, notario público del municipio de San Pedro de Macorís, ni a la señora Fiol Marschall Richardson, quien tuvo que ser demanda en intervención forzosa por la parte demandada señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, de manera que su demanda debió comenzar por donde inició el alegado fraude. Es que si la parte demandante no tomo las medidas de precaución, para evitar lo que finalmente ocurrió, a pesar de que los señores Rafael Antonio Brea García y Julia Damaris Brea son residentes en el extranjero, no deben hoy demandar solamente la nulidad del certificado de título que ampara los derechos de los demandados sino de todos los contratos, especialmente donde nació el invocado fraude y sobre todo demostrar la mala fe de los últimos adquirientes. Que la parte demandada en su defensa indica, que el señor Rafael Antonio Brea García resulta ser desconocido para los señores hoy demandados Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Elizabeth Mejía Rawlins, en razón de que estos le compraron el inmueble objeto de la controversia a la señora Fiol Marschall Richardson. Que ciertamente, el certificado de título tiene un carácter garantista del estado, ya que este representa el derecho de propiedad constitucionalmente protegido conforme al artículo 51, numeral 2 de la Constitución Dominicana. Que conforme a la certificación del historial, expedida por Registro de Títulos de San Pedro de Macorís respecto del solar núm. 9, manzana 20 del D.C. núm. 1 de San Pedro de Macorís, los señores hoy demandados Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, están investidos con el derecho de propiedad desde el 15 de mayo del año 2005 y es en fecha 29 de septiembre del año 2015 cuando el señor Rafael Antonio Brea García apodera a la jurisdicción inmobiliaria de la litis sobre derechos registrado en cancelación de certificado de título, y lo hace luego de haber fracasado en un proceso penal intentado contra la señora Fiol Marschall Richardson. Que en el presente caso estamos frente a una parte compradora de buena fe, a quienes no se le ha probado que han actuado de mala fe, ya que la parte demandante solo se ha limitado a invocar de que fue despojado ilegalmente del inmueble de su propiedad, pero con relación a los últimos adquirientes, hoy demandados en el caso que nos ocupa, hay que probarle la mala fe, que es regla general, que la buena fe se presume. Es que en la especie, la parte demandada cuando compra el inmueble a la señora Fiol Marschall Richardson, lo hace a la vista de una certificación de estado jurídico del inmueble, expedida en fecha 3 de febrero de 2005 y la constancia anotada en el certificado de título núm. 83-71 expedida por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís a su nombre, con lo cual demuestra su buena fe, de manera que a la parte demandante le correspondía demostrar lo contrario, es decir el fardo de la prueba para acreditar los elementos que caracterizan la mala fe del tercero y no lo hizo. Que ha sido criterio



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

jurisprudencial establecido por nuestra Corte de Casación lo siguiente: En materia de inmuebles registrados, quien adquiere un derecho derivado de una venta teniendo como sustento un certificado de título libre de cargas y gravámenes se presume que ha obrado de buena fe. SCJ, 3a sala, 20 de febrero de 2013, núm. 18, B.J. 1227. Igualmente ha dicho: La buena fe se presume, y por tanto, corresponde al que alega lo contrario probar la mala fe de conformidad con los artículos 1116 y 2268 de nuestro Código Civil. SCJ, 3a sala, 8 de agosto de 2012, núm. 21, B.J. 1221. Lo que obviamente no ha probado en el caso en cuestión, la parte demandante señor Rafael Antonio Brea García. Que la parte demandante debió accionar contra el acto de venta de fecha 4 de julio de 2002, supuestamente suscrito entre los señores Rafael Antonio Brea García y Julia Damaris Brea, (vendedores) y la señora Fiol Marschall Richardson (compradora), pero tampoco esto sería suficiente, ya que tendría que probar la mala fe de los últimos adquirientes como ya hemos establecido. Que ante estas circunstancias, este tribunal superior, avocando al fondo de la demanda y dados los hechos expresados anteriormente, procede a rechazar la demanda en cancelación de certificado de título (litis sobre derechos registrados), interpuesta por el señor Rafael Antonio Brea García, en contra de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, por improcedente, mal fundada y carente de pruebas (sic).

e) 12. Los aspectos abordados en la sentencia impugnada, ponen en relieve, que el tribunal a quo, para fallar como lo hizo, se sustentó en que la parte recurrente no atacó el acto de venta de fecha 4 de julio de 2002, mediante el cual el inmueble fue transferido a favor de Fiol Marschall Richarson, ni el acto de venta de fecha 18 de abril de 2005, por el que la parte hoy recurrida adquirió el derecho de propiedad del inmueble objeto de controversia, además que no probó la mala fe de la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

parte hoy recurrida, lo que la convierte en un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, puesto que compraron a la vista de un certificado de título libre de cargas y gravamen.

f) 13. En cuanto a los terceros adquirientes, el Tribunal Constitucional ha sentado como precedente, que: entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de tercero de buena fe a título oneroso o tercero registral, es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral. Además, en la especie, no se probó la mala fe ni que la adquisición no fue a título oneroso () 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 adquiriera 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.

g) 14. Del citado texto se colige, que para declarar el tercer adquiriente de buena fe es necesario que el derecho del tercero se encuentre inscrito, que no se haya probado la mala fe y que la adquisición sea a título oneroso, lo cual fue correctamente comprobado por el tribunal a quo, pues la parte recurrente no destruyó la presunción de tercer adquiriente de buena fe de la parte hoy recurrida, no obstante ser su obligación, ya que sobre ella recaía demostrar que la parte hoy recurrida tenía conocimiento de algún vicio que afectara el inmueble adquirido, lo cual no hizo.

h) 15. En caso semejante a la especie, esta Tercera Sala ha sostenido, que: toda operación sobrevenida de quien fraudulentamente se ha



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

atribuido la propiedad queda invalidada si se demuestra que los terceros tenían conocimiento de los vicios que afectaban el inmueble objeto de la litis; cabe resaltar la última afirmación de este criterio y la necesidad de vincular a los terceros con el vicio que afectaba el inmueble, lo que no ha ocurrido en el caso que nos ocupa, puesto que los hoy recurridos lo adquirieron producto de una adquisición lícita, ya que el inmueble se encontraba a nombre de su causante, de quien lo obtuvo de forma onerosa y a la vista de un certificado de título sin cargas ni gravamen, por tal razón, una vez transferido el derecho de propiedad a su favor, quedó legitimada la titularidad sobre el inmueble, fruto de la protección y eficacia que brinda el certificado de título.

i) 16. Con respecto a lo alegado por la parte recurrente de que el tribunal a quo violó preceptos constitucionales como el derecho de propiedad, igualdad ante la ley y al debido proceso, es preciso establecer, que el artículo 51 de la Constitución de la República consagra el derecho de propiedad como uno de los derechos fundamentales de contenido económico y social de que es titular una persona; que además la normativa inmobiliaria protege, en principio, al tercer adquirente de buena fe que haya adquirido derechos sobre inmuebles registrados a la vista de un certificado de título, lo que ha ocurrido en el caso que nos ocupa, ya que la parte hoy recurrida invoca derechos adquiridos de una transacción lícita y regular, en la que no se comprobó maniobras fraudulentas o el conocimiento de vicios ni acciones tendentes a distraer el inmueble de las manos de sus legítimos titulares, como bien pudo apreciar el tribunal a quo, por tanto, dicho tribunal no infringió ninguna lesión al derecho de propiedad del hoy recurrente.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

j) 17. El examen de la decisión impugnada pone en evidencia, que cuando los hoy recurridos ejecutaron el acto de venta por ante el registro de títulos, no figuraba carga o gravamen sobre el certificado de títulos y por tanto, como en derechos registrados no hay vicios ocultos, según dispone el Párrafo II, del artículo 90, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y al no figurar inscrita anotación al momento en que se ejecutó la venta, los derechos adquiridos fueron validados con la emisión del correspondiente certificado de título, tal como juzgó el tribunal a quo, sin que al decidirlo así incurriera en violación al debido proceso ni haya afectado el principio de igualdad de las partes en el debate, sino que al dictar su decisión hizo un uso correcto del amplio poder de apreciación de que están investidos los jueces de fondo, que los faculta para instruir el proceso en toda su extensión y valorar todos los elementos que resulten adecuados, así como los textos legales que resulten aplicable en la decisión, como lo fue con relación a los artículos 1116 y 2268 de nuestro Código Civil, lo que permitió que el tribunal a quo fortaleciera su convicción de que, en la especie, no fue destruida la buena fe de los hoy recurridos.

k) 18. En tal sentido, resulta atinado que, bajo esas consideraciones, el tribunal a quo concluyera que en la especie no se destruyó la presunción de buena fe de los hoy recurridos al adquirir el inmueble objeto de litis, sin que al hacerlo haya inferido ninguna lesión al principio de igualdad de las partes, puesto que se observa que, al fallar de este modo, dicho tribunal juzgó, conforme al derecho y dentro de los límites de su apoderamiento.

l) 19. En cuanto al aspecto del medio referente a que el tribunal a quo hizo una errónea interpretación de los artículos 1599 y 1603 del Código Civil, al establecer que la parte recurrente tiene derecho a reclamar



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

indemnización por daños y perjuicios por parte de Fiol Marschall Richardson, ya que quienes tienen que reclamar indemnización por daños y perjuicios son lo recurridos, por ser su vendedora, precisa establecer, que al valorar la demanda en intervención forzosa incoada por la parte hoy recurrida, el tribunal a quo expresó que por ser Fiol Marschall Richardson la vendedora del inmueble a los hoy recurridos, evidentemente les debe garantía, razón por lo cual decidió que la sentencia le fuera oponible. Sin embargo, contrario a lo alegado por la parte hoy recurrente, en ninguna parte de la sentencia impugnada el tribunal a quo se refiere a que la parte hoy recurrente tiene derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios.

m) 20. En cuanto al aspecto del medio referente a que el tribunal a quo no ponderó documentos aportados por la parte hoy recurrente precisa establecer, tal cual fue establecido en otra parte de esta decisión, que la parte hoy recurrente no cuestionó el acto de venta de fecha 4 de julio de 2002, por medio del cual el inmueble fue transferido a favor de Fiol Marschall Richardson, ni el acto de venta de fecha 18 de abril de 2005, por medio del cual la parte hoy recurrida adquirió el derecho de propiedad del inmueble objeto de controversia, sino que se limitó a solicitar la cancelación de la constancia anotada a que dio origen, por tanto, no era deber del tribunal a quo valorar pruebas que no contribuían a la solución de la controversia, todo en virtud de que los jueces del fondo, en virtud del poder soberano de que están investidos en la depuración de la prueba, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros.

n) 21. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

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

En apoyo a sus pretensiones, el señor Rafael Antonio Brea García expone los argumentos que, entre otros, se transcriben a continuación:

a) ATENDIDO: A que en el ordinal 12 de la sentencia dictada por la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia, los jueces se limitan a repetir lo dicho por el tribunal Superior de Tierras Departamento Este, que el hoy recurrente no atacó el acto de venta de fecha 4 de Julio de 2002, ni el acto de venta de fecha 18 de abril de 2005, repetición esta que bajo el análisis y criterio de dichos jueces supera el hecho de que el RAFAEL ANTONIO BREA, TAMBIEN ES UN ADQUIRIENTE DE BUENA FE.

b) ATENDIDO: Los Jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia han aplicado EL DERECHO DE PROPIEDAD establecido en el artículo 51 de nuestra Constitución de manera selectiva, discriminatoria y excluyente violando este derecho fundamental en contra del SR. RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA.

c) No obstante, a que el recurrente SR. RAFAEL ANTONIO BREA ha demostrado a los jueces que de manera legal adquirió dicho inmueble, poseía su carta constancia y que con relación a la Litis con los SRES. JUAN NICOLAS RAMOS CAMILO y WLKIRA ELIZABETH MEJIA RAWLINS, él y su esposa Julia Damaris fueron los PRIMEROS



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ADQUIRIENTES y que posteriormente la SRA. FIOL MARSHALL RICHARDSON de manera fraudulenta transfirió dicho inmueble falsificando las firmas de los recurrentes, situación esta agravada, ya que, la SRA. JULIA DAMARIS BREA, a la fecha había fallecido, y los magistrados Jueces a quo hacen caso omiso a una violación de tal magnitud.

d) Los jueces a-quo en vez de evaluar y valorar las pruebas aportadas por el recurrente de acuerdo a lo establecido por el debido proceso de ley, el derecho de propiedad invocado establecido en nuestra constitución y la lógica en favor del PRIMER ADQUIRIENTE, prefieren hacer caso omiso y hacen suyo el argumento establecido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, como se puede verificar en el ordinal 12 de la sentencia hoy impugnada, yéndose por las ramas, alegando que el recurrente debió solicitar la nulidad de dos actos de venta posteriores al suyo, en vez de ir a la raíz del problema y resolverlo.

e) Esta grosera violación al derecho de propiedad que sea mantenido hasta hoy en contra del SR. RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA, nos hace formularnos las siguientes preguntas:

- 1- El SR. RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA y su esposa, también adquirentes de buena fe, teniendo su contrato de venta y habiendo registrado su derecho por ante el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, ¿No se les aplica la misma constitución, la protección y garantías del Estado?*
- 2- Los derechos fundamentales, ¿en este caso el derecho de propiedad sólo se aplica y ejecuta cuando se trata exclusivamente de terceros adquirentes de buena fe?*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3- *¿El recurrente también ADQUIRIENTE DE BUENA FE pierde su derecho de propiedad, cuando el mismo fue víctima de un fraude, el cual demostró con las pruebas aportadas?*

4- *¿Los derechos del recurrente también estaban amparados en un certificado de título, si la propiedad les corresponde a los recurridos, donde está el respeto a la igualdad de las partes ante la ley?*

f) ATENDIDO: A que los señores Brea no vendieron, no contrataron, no firmaron el supuesto contrato de venta, no recibieron ningún pago por la supuesta venta, demandaron en tiempo oportuno, por todos estos hechos demostrados por la parte recurrente ante el Tribunal a-quo, es obvio que esto no puede generar derecho a favor de ningún tercero ni cuarto ni quinto. Por lo que el tribunal a-quo hizo una errónea aplicación de la constitución en perjuicio del SR. RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA.

g) ATENDIDO: El tribunal a-quo, igual que las demás instancias, violentó en contra del recurrente el derecho de igualdad, tal y como ha sido concebido este principio, manda a que se confiera el mismo trato a todas las personas que se encuentran en igualdad de condiciones, pero a la vez un trato diferenciado cuando éstas presenten características distintas. En sentido contrario, esto se traduce en que no se debe beneficiar con privilegios y exenciones a algunas personas, mientras que a otras que estén en iguales circunstancias se les exceptúen de las mismas.

h) *En este caso las personas estafadas son los recurridos, ya que, les compraron a una persona sin calidad para vender, toda vez, que la supuesta titularidad proviene de un fraude y el fraude lo corrompe todo y lo proveniente de este nunca puede generar derecho alguno.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

i) *Honorables magistrados de la lectura de los artículos 1134, 1165, 1599 y 1603 del Código Civil Dominicano podemos deducir que, el recurrente no tiene que enfrentar ni cargar con el fardo de la prueba para demostrar la mala o buena fe del tercer adquiriente, toda vez, que según los textos antes citados no es su competencia, pero la cintila de los tribunales que han intervenido en este proceso me traen a colación el rosario católico en la misa por la repetición del ave maría, de igual forma existe un reso en nuestra judicatura con relación al tercer comprador de buena fe, que le sirve de guarida al fraude inmobiliario en la República Dominicana.*

j) *Basta con estar alfabetizado para discernir que, al relegar la demostración del fraude, a probar la mala fe para que pueda surtir efecto de retractación a consecuencia de maniobras fraudulentas es oponer una sardina frente al leviatán y de esa manera se disuelve el derecho constitucional de propiedad y libera al Estado de su responsabilidad frente a la sociedad, porque de nada sirve para el recurrente que la venta de la cosa ajena sea nula, que los contratos solo tengan efecto entre las partes, que se venda la cosa de un finado y que el fraude lo corrompa todo.*

k) *Honorables, sabemos cual es el principio de este alto tribunal con relación al tercer comprador de buena fe, ya que el mismo ha comprado a la vista de un certificado de título, libre de cargas y gravámenes, pero el Estado es quien tiene que resolver ante ese tercer comprador de buena fe y no cargar con el fardo de la prueba al hoy recurrente que formó parte de dichos contratos (sic).*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Producto de lo anteriormente expuesto, la parte recurrente concluye solicitando al Tribunal lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma admitir el recurso de Revisión Constitucional De Decisiones Jurisdiccionales interpuesto por el SR. RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA en contra de la Sentencia No.033-2021-SSEN-00018 de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintiuno (2021), dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley. SEGUNDO: Que en cuanto al fondo, este honorable Tribunal Constitucional, tenga a bien, declarar nula la Sentencia No.033-2021-SSEN-00018 de fecha Veinticuatro (24) de Febrero del año Dos Mil Veintiuno (2021), dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia y, por vía de consecuencia proceda a enviar dicho expediente por ante la secretaria del Tribunal que dictó.

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

La parte recurrida, Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, mediante el escrito depositado el veinticinco (25) de mayo de dos mil veintiuno (2021), expone sus argumentos de defensa con relación al presente recurso, entre los que se destacan los siguientes:

*a) **RESULTA (13):** Que respecto de este alegato de la parte recurrente debemos destacar que al parecer, este tiene cierta confusión con este principio del derecho, recogido además por el artículo 39 de*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

nuestra carta magna, ya que cuando el legislador se refiere a la igualdad de las partes ante la ley, se debe al hecho de que los interesados principales del proceso (o sea. las partes) deben ser tratados de forma igualitaria, es decir, que todos los litigantes deben tener las mismas oportunidades de actuación dentro del proceso, sin que ninguno se encuentre en situación de inferioridad, situación que no puede alegar ni comprobar el recurrente con la que no cumplió la Suprema Corte de Justicia, ya que, una vez interpuesto su recurso de casación fueron cumplidas todas las formalidades de ley para el conocimiento y fallo del mismo; Que en la especie, tampoco existe tal violación al derecho de propiedad alegado por el recurrente, pues el derecho de propiedad que está vigente es el de los señores ahora recurridos, terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, y que al momento de su adquisición no tenían conocimiento del supuesto alegado fraude cometido por la señora Fiol Marschall Richardson, sobre la propiedad inmobiliaria comprada, ya que de haberlo sabido jamás hubieran invertido sus ahorros en la misma.

*b) **RESULTA (14):** Que estos argumentos han sido invocado por el recurrente desde la génesis de la litis sobre derechos registrados, siendo su arma de defensa, con mínimas variaciones, y al observar, las motivaciones de la sentencia rendida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se evidencia que lejos de incurrir los jueces de ese alto tribunal en violación a la ley como erróneamente alega la parte recurrente en la misma se hizo una correcta aplicación de justicia.*

*c) **RESULTA (17):** Que al amparo de la ley y a la vista de los ahorros recurridos, la señora Marschall no ha vendido la cosa ajena, ya que, al momento en que los señores JUAN NICOLAS RAMOS CAMILO y WLKIRA ELIZABETH MEJIA RAWLIN suscribieron el contrato de*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

compraventa indicado más arriba con la señora FIOL MARSHALL RICHARDSON, ésta última presentó a la vista de los compradores, tanto la constancia de título anotada en el Certificado de Título No.83-71 expedida a su favor, como la Certificación del Registro de Títulos de fecha tres (03) del mes de Febrero del año 2005, acreditando que el Solar No.9, de la Manzana No.20, del D.C. No. 1, del Municipio de San Pedro de Macorís, estaba registrado a su nombre, libre de todo tipo de cargas, gravámenes u oposición, motivo por el cual no existía la menor duda de que esta persona era la legítima propietaria del Solar negociado, sin impedimento alguno ni advertencia de ningún tipo que diera lugar a que los compradores tuvieran alguna duda en cuanto a su legítima propietaria.

Producto de lo anteriormente expuesto, la indicada parte recurrida concluye solicitando al Tribunal lo siguiente:

PRIMERO: Que tengáis a bien RECHAZAR en todas sus partes, por improcedente, mal fundado, carente de base legal y pruebas, el presente recurso de REVISION CONSTITUCIONAL interpuesto por el señor RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA, en fecha 27 de Abril de 2021, en contra de la Sentencia No. 033-2021-SSEN-00018, dictada en fecha 24 de Febrero de 2021, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, notificado mediante Acto No.162-2021 de fecha 3 de Mayo de 2021, diligenciado por el Ministerial José Daniel Bobes Ferreira, Alguacil de Estrados de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís. SEGUNDO; Que por vía de consecuencia, confirméis en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos expuestos precedentemente; y, TERCERO: Que declaréis de oficio, libre de costas el presente proceso. (sic)



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

6. Pruebas documentales

Los documentos más relevantes en el trámite del presente recurso en revisión son los siguientes:

1. Copia certificada de la Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia del veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021).
2. Acto núm. 347/2021, instrumentado por el ministerial Julio José Rivera Cabrera, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021).
3. Memorándum emitido por la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, recibido el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), contentivo de la notificación del presente recurso a la parte recurrida Juan Nicolas Ramos Camilo.
4. Memorándum emitido por la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, recibido el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), contentivo de la notificación del presente recurso a la parte recurrida, Wlkira Elizabeth Mejia Rawlins.
5. Copia de la Sentencia núm. 201900057, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este el doce (12) de febrero de dos mil diecinueve (2019).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

6. Copia de la Sentencia núm. 201800241, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original San Pedro de Macorís el veintiséis (26) de abril de dos mil dieciocho (2018).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

El presente caso tiene su origen en una litis sobre derechos registrados en cancelación de constancia anotada en el Certificado de Título núm. 83-71, incoada por el señor Rafael Antonio Brea García contra los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, con relación al solar núm. 9, manzana núm. 20, del distrito catastral núm. 1, del municipio y provincia San Pedro de Macorís. Esta acción fue declarada inadmisibile por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en virtud de la Sentencia núm. 201800241, del veintiséis (26) de abril de dos mil dieciocho (2018), contra la cual el demandante inicial interpuso un recurso de apelación que resultó admitido y acogido por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, al dictar la Sentencia núm. 201900057, el doce (12) de febrero de dos mil diecinueve (2019), en virtud de la cual se rechazó la referida litis sobre derechos registrados.

No conforme con lo decidido en segundo grado, el señor Rafael Antonio Brea García interpuso un recurso de casación que fue rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al emitir la Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, del veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021), objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

8. Competencia

Este tribunal constitucional 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 de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

9. Admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

9.1. La admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional está condicionada, en primer orden por ser las normas relativas a plazos de orden público (Sentencia TC/0543/15: p.16; Sentencia TC/0821/17: p. 12), a que se interponga en el plazo de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la sentencia, según el artículo 54.1 de la referida Ley núm. 137-11, mediante un escrito motivado. En relación con el plazo de treinta (30) días previsto en el texto transcrito, los días se computan calendarios y francos (Sentencia TC/0143/15: p. 18), y su inobservancia se sanciona con la inadmisibilidad (Sentencia TC/0543/15: p. 21).

9.2. En la especie, se verifica que la sentencia recurrida fue notificada en el domicilio del señor Rafael Antonio Brea García, mediante el Acto núm. 347/2021, instrumentado por el ministerial Julio José Rivera Cabrera, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el treinta (30) de marzo de dos mil veintiuno (2021), conforme al criterio sentado en la Sentencia TC/0109/24, (Fundamento 10.14). En consecuencia, el presente recurso interpuesto a los veintiocho (28) días siguientes, el veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021), fue presentado en tiempo hábil.



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.3. En atención a lo establecido en el referido artículo 53 de la citada Ley núm. 137-11, el recurso debe justificarse en algunas de las causales siguientes: (1) cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza; (2) cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional; (3) cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental. Para sustentar el presente recurso de revisión constitucional, la parte recurrente invoca la violación al derecho de propiedad y al principio de igualdad, lo que permite establecer que se está invocando la tercera causal indicada.

9.4. Conforme al mismo artículo 53, en su numeral 3 de la Ley núm. 137-11, la procedencia del recurso se encontrará supeditada a la satisfacción de los siguientes requisitos: (a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma; (b) que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada; (c) que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar. Estos supuestos se considerarán *satisfechos* o *no satisfechos* dependiendo de las circunstancias de cada caso (*Vid.* Sentencia TC/0123/18: 10.j).

9.5. Al analizar los requisitos señalados se verifica que el preceptuado en el artículo 53.3.a) queda satisfecho en la medida que la referida violación invocada se le atribuye a la decisión tomada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por lo que no podía ser invocada previamente por la parte recurrente, pues esta se presenta en ocasión de la decisión jurisdiccional recurrida. Con relación al requisito exigido en el artículo 53.3.b) de la Ley núm. 137-11, este también se encuentra satisfecho al no existir recursos ordinarios posibles contra



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

la decisión jurisdiccional recurrida. Finalmente, en cuanto al requisito contenido en el literal c) del artículo 53.3 de la indicada ley, también se satisface debido a que las indicadas violaciones han sido imputadas a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al desconocer su derecho de propiedad e interpretar erróneamente la figura del tercer adquiriente de buena fe, solo en beneficio de la contraparte.

9.6. La admisibilidad del recurso de revisión constitucional está condicionada, además, a que exista especial transcendencia o relevancia constitucional, según el párrafo del mencionado artículo 53, y corresponde al Tribunal la obligación de motivar la decisión en este aspecto.

9.7. La referida noción, de naturaleza abierta e indeterminada (Sentencia TC/0010/12), fue definida por este tribunal en la Sentencia TC/0007/12, en el sentido de que se configura en aquellos casos 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) 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 transcendencia social, política o económica cuya solución favorezca en el mantenimiento de la supremacía constitucional.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Este criterio ha sido complementado y desarrollado recientemente en la Sentencia TC/0409/24 y en la TC/0440/24, en la que este tribunal constitucional explicó el tratamiento dado a este requisito y los parámetros de apreciación.

9.8. Con base en los indicados parámetros se examinará si el presente caso reviste especial transcendencia o relevancia constitucional. Al respecto, se observa que el recurrente argumenta de manera conjunta las violaciones al derecho de propiedad, igualdad, tutela judicial efectiva y debido proceso, argumentando que los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia *se limitan a repetir lo dicho por el tribunal Superior de Tierras Departamento Este*, y que en desconocimiento de su derecho de propiedad e igualdad no se le reconoció su condición de tercer adquirente de buena fe, tal como a los señores, Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, parte recurrida, cuestión que, en apariencia, *constituye una indefensión grave y manifiesta de sus derechos fundamentales que se agravaría por la no admisión del recurso* (Sentencia TC/0409/24: 9.37.e), motivo por el cual se considera satisfecha la exigencia del requisito examinado, dado que permitirá verificar el contenido de dichos derechos y garantías, en el contexto de los derechos inmobiliarios adquiridos por un tercero de buena fe.

9.9. Por todo lo anterior, este tribunal decide conocer el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto contra la Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

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

10.1. El presente recurso de revisión se interpone contra la Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

el veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), en virtud de la cual se rechazó el recurso de casación interpuesto por el señor Rafael Antonio Brea García contra la Sentencia núm. 201900057, dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este el doce (12) de febrero de dos mil diecinueve (2019), en la que, tras acoger el recurso de apelación interpuesto por dicho recurrente, rechazó su demanda inicial consistente en una litis sobre derechos registrados en cancelación de constancia anotada en el Certificado de Título núm. 83-71, incoada contra los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, relativa al solar núm. 9, manzana núm. 20, del distrito catastral núm. 1, del municipio y provincia San Pedro de Macorís.

10.2. En apoyo a sus pretensiones, la parte recurrente invoca las violaciones al derecho de propiedad, igualdad, tutela judicial efectiva y debido proceso, las cuales desarrolló de manera conjunta, sobre la base de las líneas argumentativas que se extraen a continuación:

a. Que los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se limitan a repetir lo dicho por el tribunal Superior de Tierras Departamento Este, en torno a que el hoy recurrente *no atacó el acto de venta de fecha 4 de Julio de 2002, ni el acto de venta de fecha 18 de abril de 2005, repetición esta que bajo el análisis y criterio de dichos jueces supera el hecho de que el RAFAEL ANTONIO BREA, TAMBIEN ES UN ADQUIRIENTE DE BUENA FE.*

b. Que el derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución fue interpretado *de manera selectiva, discriminatoria y excluyente* en perjuicio del señor Rafael Antonio Brea García.

c. Que producto de la lectura de los artículos 1134, 1165, 1599 y 1603 del Código Civil dominicano se deduce que *el recurrente no tiene que enfrentar ni*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

cargar con el faldo (sic) de la prueba para demostrar la mala o buena fe del tercer adquirente.

10.3. En contraposición, la parte recurrida sostiene el rechazo del presente recurso sobre la base de que *no existe tal violación al derecho de propiedad alegado por el recurrente, pues el derecho de propiedad que está vigente es el de los señores ahora recurridos, terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.*

10.4. Por consiguiente, procede delimitar que los planteamientos formulados por el recurrente, en torno a la incorrecta valoración probatoria y lectura de los artículos 1134, 1165, 1599 y 1603 del Código Civil dominicano, escapan del ámbito de control del presente proceso constitucional. En efecto, a este tribunal *en ocasión de los recursos de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales, le está vedado —en virtud del artículo 53.3.c) de la Ley número 137-11— estatuir sobre cuestiones de hecho, como es la estimación del alcance de los elementos probatorios, por estas corresponder exclusivamente a los tribunales de la jurisdicción ordinaria capaces de estatuir sobre el fondo del asunto* (Sentencia TC/0157/22: p. 26). Igualmente, procede reiterar que *la interpretación de las normas legales es una función de los jueces del Poder Judicial, en particular, de los miembros de la Suprema Corte de Justicia como órgano responsable de fijar los criterios jurisprudenciales en el ámbito de la legalidad* (Sentencia TC/0581/18: párr. 10.k).

10.5. En ese orden de ideas, haciendo acopio de lo expresado por el Tribunal Constitucional español se destaca:

... la carencia de competencia del Tribunal Constitucional para proceder a una nueva valoración de los hechos (...), no correspondiéndole la revisión de la valoración del material probatorio



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

efectuado por los tribunales ordinarios, sino solo llevar a cabo una supervisión externa de la razonabilidad del discurso que enlaza la actividad probatoria con el relato fáctico resultante, pues, en rigor, la función de este Tribunal no consiste en enjuiciar el resultado alcanzado, sino ese control externo del razonamiento lógico seguido para llegar hasta él [ATC 183/2007, del doce (12) de marzo de dos mil siete (2007)].

A. Alegada falta de motivación

10.6. Ese control que ha sido delimitado en el criterio antes transcrito será realizado a fin de dar respuesta a la alegada falta de motivación invocada por la parte recurrente, lo cual requiere desarrollar el test propuesto en la Sentencia TC/0009/13, en la que, refiriéndose al deber de los tribunales del orden judicial de motivar adecuadamente sus decisiones, este tribunal constitucional señaló los siguientes criterios:

10.6.1. *Desarrollar de forma sistemática los medios en que fundamentan sus decisiones.* En la especie, este tribunal observa que la indicada sala de la Suprema Corte de Justicia inició con un recuento sobre origen del referido proceso judicial y las decisiones intervenidas (párr. 5 y 6). A seguidas se pronunció y respondió de forma ordenada con respecto a los medios en los que el recurrente sustentó su recurso de casación: *Primer medio: Violación a los artículos 8, 39 y 51 ordinal 1 y 2, de la Constitución Dominicana. Segundo medio: Violación a los artículos 1599 y 1603 del Código Civil Dominicano (párr. 7).*

Tras hacer constar los medios y argumentos invocados, que fueron reunidos por su estrecha vinculación, dicho tribunal realizó un examen al contenido de la sentencia recurrida, destacando los argumentos de hecho y de derecho



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

expuestos por la Corte de Apelación (párr. 11), concomitantemente al inicio de la valoración de méritos del recurso (párr. 16 al 20).

10.6.2. *Exponer de forma concreta y precisa cómo se producen la valoración de los hechos, las pruebas y el derecho que corresponde aplicar.* Este aspecto fue observado por el indicado tribunal, con la exposición precisa de los medios invocados por la parte recurrente, que luego fueron contrastados con el análisis del contenido de la sentencia recurrida, a fin de determinar si hubo o no una correcta aplicación del derecho.

10.6.3. *Manifestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada.* Este aspecto fue observado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia al exponer con valoraciones propias, de manera clara y vinculada con la normativa aplicable, las razones por las cuales procedía el rechazo del recurso de casación sometido, tras advertir que *la parte recurrente no destruyó la presunción de tercer adquiriente de buena fe de la parte hoy recurrida, no obstante ser su obligación, ya que sobre ella recaía demostrar que la parte hoy recurrida tenía conocimiento de algún vicio que afectara el inmueble adquirido, lo cual no hizo* (párr. 14). En apoyo a esta afirmación sostuvo que:

toda operación sobrevenida de quien fraudulentamente se ha atribuido la propiedad queda invalidada si se demuestra que los terceros tenían conocimiento de los vicios que afectaban el inmueble objeto de la litis; cabe resaltar la última afirmación de este criterio y la necesidad de vincular a los terceros con el vicio que afectaba el inmueble, lo que no ha ocurrido en el caso que nos ocupa, puesto que los hoy recurridos lo adquirieron producto de una adquisición lícita, ya que el inmueble se encontraba a nombre de su causante, de quien lo obtuvo de forma onerosa y a la vista de un certificado de título sin cargas ni gravamen,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

por tal razón, una vez transferido el derecho de propiedad a su favor, quedó legitimada la titularidad sobre el inmueble, fruto de la protección y eficacia que brinda el certificado de título (párr. 15).

10.6.3.1. En consonancia con lo señalado por dicha alta corte, procede reiterar lo expresado por este tribunal constitucional, en la Sentencia TC/0093/15:

... el Estado ha buscado avalar la eficacia del Sistema Torrens –en específico el principio de publicidad y de legitimidad– garantizando que la persona que adquiriera 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 (Fundamento 10.k).

Vale la pena enfatizar que entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de tercer de buena fe a título oneroso o tercero registral, es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral. Además, en la especie, no se probó la mala fe ni que la adquisición no fue a título oneroso. (Fundamento 10.p).

10.6.3.2. En ese orden de ideas, ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia que *aunque el vendedor haya cometido fraude, no se puede pronunciar la nulidad del acto, si un tercero ha adquirido un derecho sobre el inmueble en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe* (Sentencia núm. 39, Ter., May. 2012, B.J. 1218). De igual forma, cabe destacar que *la presunción de buena fe descansa en el hecho de que los documentos que amparen el derecho de propiedad hayan sido adquiridos de manera regular y válida, no como*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

producto de un fraude o de una irregularidad para despojar a sus legítimos propietarios de sus derechos (Sentencia TC/001/22: 10.7).

10.6.3.3. Otro punto a destacar en torno al cumplimiento del tercer requisito del test es el pronunciamiento de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en torno al alegato sobre la falta de ponderación de los documentos aportados, al constatar que el hoy recurrente

no cuestionó el acto de venta de fecha 4 de julio de 2002, por medio del cual el inmueble fue transferido a favor de Fiol Marschall Richarson, ni el acto de venta de fecha 18 de abril de 2005, por medio del cual la parte hoy recurrida adquirió el derecho de propiedad del inmueble objeto de controversia, sino que se limitó a solicitar la cancelación de la constancia anotada a que dio origen, por tanto, no era deber del tribunal a quo valorar pruebas que no contribuían a la solución de la controversia, todo en virtud de que los jueces del fondo, en virtud del poder soberano de que están investidos en la depuración de la prueba, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros (párr. 20).

10.6.3.4. Las comprobaciones que anteceden demuestran que dicha alta corte no se limitó a reproducir los argumentos de la corte de apelación y que, sin extralimitarse del ámbito de actuación de la Corte de Casación, verificó en su justa dimensión las particularidades del conflicto, estableciendo con la debida precisión y suficiente motivación, el derecho aplicable.

10.6.4. *Evitar la mera enunciación genérica de principios o la indicación de las disposiciones legales que hayan sido violadas o que establezcan alguna limitante en el ejercicio de una acción*, lo cual fue cumplido por dicho tribunal en la medida en que la sentencia recurrida explica las razones de derecho en las



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que sostiene su decisión, especialmente las disposiciones contenidas en el artículo 51 de la Constitución y el artículo 90 de la Ley núm. 108-05, haciendo la debida vinculación a la cuestión que le fue sometida.

10.6.5. Como consecuencia de todo lo anterior, lo decidido por el indicado tribunal cumple con el deber de *asegurar, finalmente, que la fundamentación de los fallos cumpla la función de legitimar las actuaciones de los tribunales frente a la sociedad a la que va dirigida a la actividad jurisdiccional*, toda vez que la indicada sala de la Suprema Corte de Justicia sustentó jurídica y suficientemente el rechazo del indicado recurso de casación, por lo que no se comprueba la alegada violación al debido proceso y tutela judicial efectiva.

B. Alegada violación al derecho de propiedad y al principio de igualdad

10.7. Resuelto lo anterior, procede dar respuesta al alegato en torno a la violación al derecho de propiedad y el principio de igualdad. En este punto, el recurrente señala que *los Jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia han aplicado EL DERECHO DE PROPIEDAD establecido en el artículo 51 de nuestra Constitución de manera selectiva, discriminatoria y excluyente violando este derecho fundamental en contra del SR. RAFAEL ANTONIO BREA GARCIA*.

10.8. Sobre la invocación de violación al derecho de propiedad, en el contexto de un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, este tribunal ha identificado en la Sentencia TC/0378/15, la hipótesis en la que resultaría atribuible a la actuación del órgano jurisdiccional:

10.20. La única hipótesis en que puede ocurrir la referida violación considera este tribunal, es si el juez se adjudicara el bien litigioso,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

eventualidad que es imposible que se produzca en la realidad o, al menos, no ha ocurrido en la especie.

10.21. Otra cuestión muy distinta es que 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... (reiterado en la Sentencia TC/0526/19).

10.9. Conforme fue apuntado anteriormente, la parte recurrente ha vinculado la afectación del derecho de propiedad con el alegado tratamiento discriminatorio en su contra. Es doctrina de este tribunal constitucional que

el principio de igualdad previsto en el artículo 39 de la Constitución supone que todas las personas son iguales ante la ley y como tales deben recibir el mismo trato y protección de las instituciones y órganos públicos. Este principio, junto a la no discriminación, forma parte de un principio general que tiene como fin proteger los derechos fundamentales de todo trato desigual fundado en un acto contrario a la razón o cuando no existe una relación de proporcionalidad entre los medios utilizados y el fin que se persigue. El desarrollo de este principio ha permitido elaborar una doctrina tendente a graduar situaciones concretas en las que puede admitirse trato diferentes en circunstancias tales que el trato igual conduciría a una desigualdad, es decir, los supuestos en los que se admite la discriminación positiva; fuera de estas situaciones que encuentran justificación en la necesidad de preservación del propio principio de igualdad y no discriminación, no resulta admisible que desde los órganos públicos se practique un tratamiento desigual e injustificado (Sentencia TC/0119/14: pp. 25-26).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.10. En respuesta al planteamiento de la parte recurrente, cabe aclarar que la legitimidad avalada por la disposición contenida en el citado artículo 51 de la Constitución se interpreta en función de la vigencia de la titularidad del derecho de propiedad inmobiliario, lo cual no resultó atribuible en favor del actual recurrente, en virtud del principio de tracto sucesivo que rige el Sistema Registral dominicano, dado los posteriores actos traslativos de propiedad que fueron inscritos, que dieron lugar al derecho registrado a favor de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, cuya mala fe no fue demostrada en ninguna de las instancias judiciales del proceso ordinario que antecede al presente recurso. De ahí que no se comprueba que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia incurrió en una aplicación discriminatoria de dicho derecho al establecer que:

... cuando los hoy recurridos ejecutaron el acto de venta por ante el registro de títulos, no figuraba carga o gravamen sobre el certificado de títulos y por tanto, como en derechos registrados no hay vicios ocultos, según dispone el Párrafo II, del artículo 90, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y al no figurar inscrita anotación al momento en que se ejecutó la venta, los derechos adquiridos fueron validados con la emisión del correspondiente certificado de título, tal como juzgó el tribunal a quo, sin que al decidirlo así incurriera en violación al debido proceso ni haya afectado el principio de igualdad de las partes en el debate, sino que al dictar su decisión hizo un uso correcto del amplio poder de apreciación de que están investidos los jueces de fondo.

10.11. Producto de los señalamientos expuestos, no se configura en la especie las violaciones al derecho de propiedad, igualdad, tutela judicial efectiva y debido proceso, en los términos invocados por la parte recurrente. De ahí que procede rechazar el presente recurso y confirmar la sentencia recurrida.



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran los magistrados Fidas Federico Aristy Payano y Army Ferreira, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley. Figuran incorporados los votos disidentes de las magistradas Alba Luisa Beard Marcos y María del Carmen Santana de Cabrera.

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 Rafael Antonio Brea García, contra la Sentencia núm. 033-2021-SEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021).

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Sentencia núm. 033-2021-SEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021), por los motivos expuestos.

TERCERO: DECLARAR el presente proceso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en la parte capital del 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

CUARTO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, señor Rafael Antonio Brea García; y a la parte recurrida, señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins.

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; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, 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

1. 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 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: «*[I]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:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. El presente caso tiene su origen en una litis sobre derechos registrados, que envuelve cancelación de constancia anotada, interpuesta por el señor Rafael Antonio Brea García en contra de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlin, con relación al inmueble: Solar núm. 9, manzana núm. 20, del distrito catastral núm. 1, del municipio y provincia de San Pedro de Macorís. También formó parte del proceso la señora Fiol Marshall Richardson en calidad de interviniente forzosa.
3. Resultó apoderado de dicha litis el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, órgano jurisdiccional que, mediante Sentencia núm. 201800241, del veintiséis (26) de abril del dos mil dieciocho (2018), declaró la inadmisibilidad por prescripción de la acción, la litis sobre derechos registrados.
4. En desacuerdo con lo decidido, el señor Rafael Antonio Brea García interpuso un recurso de apelación que fue acogido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, mediante Sentencia núm. 201900057, del doce (12) de febrero del dos mil diecinueve (2019). En consecuencia, revocó la sentencia impugnada y rechazó la litis sobre derechos registrados en cancelación de constancia anotada en el certificado de título núm. 83-71.
5. No conforme con lo decidido, el señor Rafael Antonio Brea García incoó un recurso de casación que fue rechazado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, del veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021). Esta decisión es el objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.
6. Este tribunal apoderado del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional decide rechazarlo y confirmar la sentencia impugnada sobre la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

base del principio del *«tercero adquiriente de buena fe»*, utilizando las motivaciones siguientes:

10.6.3. Manifiestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada. Este aspecto fue observado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al exponer con valoraciones propias, de manera clara y vinculada con la normativa aplicable, las razones por las cuales procedía el rechazo del recurso de casación sometido, tras evidenciar que «la parte recurrente no destruyó la presunción de tercer adquiriente de buena fe de la parte hoy recurrida, no obstante ser su obligación, ya que sobre ella recaía demostrar que la parte hoy recurrida tenía conocimiento de algún vicio que afectara el inmueble adquirido, lo cual no hizo» (párr. 14). En apoyo a esta afirmación sostuvo que:

«toda operación sobrevenida de quien fraudulentamente se ha atribuido la propiedad queda invalidada si se demuestra que los terceros tenían conocimiento de los vicios que afectaban el inmueble objeto de la litis; cabe resaltar la última afirmación de este criterio y la necesidad de vincular a los terceros con el vicio que afectaba el inmueble, lo que no ha ocurrido en el caso que nos ocupa, puesto que los hoy recurridos lo adquirieron producto de una adquisición lícita, ya que el inmueble se encontraba a nombre de su causante, de quien lo obtuvo de forma onerosa y a la vista de un certificado de título sin cargas ni gravamen, por tal razón, una vez transferido el derecho de propiedad a su favor, quedó legitimada la titularidad sobre el inmueble, fruto de la protección y eficacia que brinda el certificado de título» (párr. 15).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.6.3.1. En consonancia con lo señalado por dicha alta corte, procede reiterar lo expresado por este Tribunal Constitucional, en la Sentencia TC/0093/15:

«...el Estado ha buscado avalar la eficacia del “Sistema Torrens” –en específico el principio de publicidad y de legitimidad– garantizando que la persona que adquiriera 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» (Fundamento 10.k).

«Vale la pena enfatizar que entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de “tercer de buena fe a título oneroso” o tercero registral, es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral. Además, en la especie, no se probó la mala fe ni que la adquisición no fue a título oneroso.» (Fundamento 10.p).

10.6.3.2. En ese orden de ideas, ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia que: «Aunque el vendedor haya cometido fraude, no se puede pronunciar la nulidad del acto, si un tercero ha adquirido un derecho sobre el inmueble en virtud de un acto a título oneroso y de buena fe» (Sentencia núm. 39, Ter., May. 2012, B.J. 1218). De igual forma, cabe destacar que «la presunción de buena fe descansa en el hecho de que los documentos que amparen el derecho de propiedad hayan sido adquiridos de manera regular y válida, no como producto de un fraude o de una irregularidad para despojar a sus legítimos propietarios de sus derechos» (Sentencia TC/001/22: 10.7).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. En tal sentido, disentimos de la aplicación y uso de la figura del tercer adquirente de buena fe, mediante la cual se hacen prevalecer los derechos de estos frente a los del propietario legítimo. Para sustentar esta posición particular, consideramos imprescindible, en primer lugar, analizar la definición y configuración jurídica que ha realizado la Suprema Corte de Justicia respecto del tercer adquirente de buena fe; y, en segundo lugar, destacar el estatus de la propiedad como derecho fundamental reconocido por la Constitución, en tanto garantía supralegal de su indisponibilidad, inalienabilidad, inviolabilidad, intransmisibilidad y carácter personalísimo.

8. Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante Sentencia núm. 243, del 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 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



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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;

9. Agregando, asimismo, que mediante Sentencia núm. 2, del once (11) de enero del dos mil diecisiete (2017), las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia estableció 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;*

10. 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.

11. En este orden, dicha 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.

12. Sin embargo, 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 llamado adquirente de buena fe, reclama la nulidad de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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.

13. Respecto a tal figura jurídica, soslaya tanto la Suprema Corte de Justicia como esta corporación constitucional que *«[l]a 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.

14. 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 considerada 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 Certificado de Título obtenido mediante un proceso de deslinde irregular»* [Sentencia núm. 2, de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictada el once (11) de enero del dos mil diecisiete (2017)].

15. Esta juzgadora considera que, para la aplicación de la figura jurídica del tercero registral o del tercero adquirente de buena fe, deben ponderarse y armonizarse los derechos de dicho tercero con los derechos fundamentales y la seguridad jurídica del titular original del derecho de propiedad involucrado. En tal sentido, deberá prevalecer el derecho fundamental de propiedad de este último, conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución, cuando se



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

demuestre la existencia de maniobras fraudulentas o irregularidades en la transferencia inicial y en la consecuente salida del inmueble de su patrimonio.

16. En efecto, cabe recordar que, de conformidad con la teoría constitucional contemporánea,

«[l]os derechos [fundamentales] se entienden mejor como triunfos sobre alguna justificación de fondo para las decisiones políticas que establecen un objetivo para la comunidad en su conjunto»¹. En consecuencia, «debe[n] ser un derecho a hacer algo aun cuando la mayoría piense que hacerlo estaría mal, e incluso cuando la mayoría pudiera estar peor porque ese “algo” se haga»².

17. En tal sentido, los derechos fundamentales

«[...] lo que hacen es ordenar a los poderes públicos y, de manera especial, al legislador que proteja una determinada libertad en la mayor medida posible, fijando reglas precisas que concreten la forma, el espacio y el tiempo del régimen jurídico que el derecho fundamental ha previsto para la conducta de la persona, de los poderes públicos y de otros particulares afectados»³.

¹ Dworkin, Ronald (1989): “Rights as trumps”, en WALDRON, J. (ed.) *Theories of Rights*, Oxford, Oxford University Press, pp. 153-167, en p. 153 [Traducción propia].

² Dworkin, Ronald (2012): *Los derechos en serio*, Barcelona, Ariel, p. 289.

³ Bastida, Francisco *et al* (2004): *Teoría General de los Derechos Fundamentales en la Constitución Española de 1978*, Editorial Tecnos, p. 49.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

18. Estos, por consiguiente, se caracterizan por ser «[...] *derechos indisponibles, inalienables, inviolables, intransigibles, personalísimos*»⁴. Al respecto, Ferrajoli sostiene que

*«[l]a forma universal, inalienable, indisponible y constitucional de estos derechos se revela, en otras palabras, como la técnica —o garantía— prevista para la tutela de todo aquello que en el pacto constitucional se ha considerado «fundamental». Es decir, de esas necesidades sustanciales cuya satisfacción es condición de la convivencia civil y a la vez causa o razón social de ese artificio que es el Estado»*⁵.

19. De ahí que «*el foro de principios*»⁶ —como ha sido denominado el ámbito de deliberación constitucional en torno al contenido material del orden jurídico— constituye, por mandato expreso del constituyente, la instancia encargada no sólo de interpretar nuestra *norma normarum*, sino también de garantizar su efectividad⁷. En tal virtud, la protección y realización efectiva del contenido normativo de la Constitución queda, en última instancia, confiada a las instituciones judiciales, llamadas a resguardar la supremacía del orden constitucional frente a eventuales desviaciones del poder.

20. Tal es, pues, la esencia de la función judicial en el Estado constitucional de Derecho y su indisoluble vinculación con los derechos fundamentales, los cuales deben ser comprendidos como auténticas «*cartas de triunfo*». En ese sentido, es en su indisponibilidad donde radica la fundamentalidad de estos

⁴ Ferrajoli, Luigi (2004): *Derechos y garantías. La ley del más débil*, Madrid, Trotta, p. 47.

⁵ Ibidem, 51

⁶ Para Dworkin los tribunales de justicia representan «the forum of principles», es decir, el lugar apropiado para la correcta discusión sobre los principios constitucionales y el espacio para la protección de los derechos. Véase, Dworkin, Ronald (1981): «The Forum of Principle», en *New York University Law Review*, vol. 56, pp. 469-518.

⁷ Prieto Sanchís, Luis (2004): «El constitucionalismo de los derechos», en *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 71, pp. 47-72, en p. 48.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

derechos, carácter que implica que «[...] *los derechos [...] no están sujetos al regateo político ni al cálculo de intereses sociales*»⁸.

21. Conforme lo ha sostenido la doctrina especializada, la legitimidad democrática de la función jurisdiccional descansa, en última instancia, en la garantía y protección de los derechos fundamentales, cuya intangibilidad constituye el núcleo indisponible del Estado constitucional de Derecho⁹. De tal manera, el derecho de propiedad, en tanto derecho fundamental consagrado en el artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, goza —dada su relevancia constitucional— de todos los caracteres previamente enunciados, a saber: indisponibilidad, inalienabilidad, inviolabilidad, intransigibilidad y carácter personalísimo, así como de la garantía jurisdiccional de la Constitución.

22. Sobre el derecho fundamental de propiedad, este máximo intérprete constitucional ha sostenido en su jurisprudencia que constituye «[...] *el derecho exclusivo al uso de un objeto o bien aprovecharse de los beneficios que este bien produzca y a disponer de dicho bien, ya sea transformándolo, distrayéndolo o transfiriendo los derechos sobre los mismos*» (TC/0088/12). En tal virtud, «[...] *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 frente a los poderes públicos*» (TC/0053/14).

23. En ese mismo sentido «[...] *no puede ser vulnerado, por tratarse de un derecho legítimamente adquirido, y el Estado tiene el deber de garantizar y*

⁸ Rawls, John (1971): *A Theory of justice*, Cambridge, The Belknap Press of Harvard University Press, p. 39.

⁹ Ferrajoli, Luigi (2004): *Derechos y garantías. La ley del más débil*, Madrid, Trotta, p. 23.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

proteger los derechos adquiridos, sobre todo cuando ese derecho recae sobre terrenos registrados» (TC/0585/17), agregando que «[e]n nuestro sistema registral, el Certificado de Título y su registro cuentan con la garantía absoluta del Estado» (TC/0209/14). Asimismo, la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del veintitrés (23) de marzo del dos mil cinco (2005), dispone en su Principio General IV que: «[t]odo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado».

24. Cabe señalar que, respecto al tercer adquirente de buena fe, este Tribunal Constitucional, mediante Sentencia **TC/0939/25**, del catorce (14) de octubre del dos mil veinticinco (2025), ha modulado su criterio al reconocer una excepción a la aplicación del *principio de prioridad registral*, en los términos siguientes:

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 munícipes.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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 adquiriente 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 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.

25. Es en función de lo anterior que entendemos que, en los casos en que proceda la aplicación de la figura jurídica del tercer adquiriente de buena fe, esta debe efectuarse en observancia y respeto de los derechos fundamentales del titular originario reclamante, y no de manera mecánica o automática. En tal virtud, los derechos adquiridos del titular originario deben ser objeto de especial consideración, siendo equiparados, ponderados y confrontados con los derechos del tercer adquiriente, debiendo prevalecer el derecho de propiedad de aquel.

CONCLUSIÓN

Por las razones antes expuestas, esta juzgadora disiente de la presente decisión, al considerar que esta debió ser anulada por vulnerar el derecho fundamental de propiedad reconocido en el artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana. En efecto, la figura del tercero adquiriente de buena fe, en tanto creación jurisprudencial sin sustento normativo expreso, no puede prevalecer frente a la fuerza normativa de los derechos fundamentales, ni menos aún justificar la consolidación de situaciones jurídicas derivadas de maniobras fraudulentas o de transferencias irregulares que lesionen el patrimonio legítimo de un titular originario.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El derecho de propiedad, por su carácter constitucional y su estatus de derecho fundamental, goza de indisponibilidad e intangibilidad, por lo que no puede ser desconocido bajo el amparo de una presunción de buena fe desprovista de prueba suficiente o sustentada exclusivamente en la apariencia formal del certificado de título. En tal virtud, estimo que debió acogerse el recurso de revisión constitucional interpuesto, anular la sentencia recurrida y ordenar la restitución del derecho de propiedad en favor de su legítimo titular, en garantía de la supremacía constitucional, la seguridad jurídica y la protección efectiva del derecho fundamental de propiedad.

Por todo lo anterior, sostengo mi presente voto en el entendimiento de que la tutela de los derechos fundamentales, en especial el de propiedad, constituye el núcleo indisponible del Estado constitucional de Derecho, y que su preservación debe prevalecer sobre cualquier construcción jurisprudencial que, aun inspirada en la seguridad jurídica, termine por desnaturalizar la justicia constitucional y el principio de supremacía de la Constitución.

Alba Luisa Beard Marcos, jueza

VOTO DISIDENTE DE LA MAGISTRADA
MARÍA DEL CARMEN SANTANA

Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario desarrollado en la presente decisión, y conforme a la opinión sostenida en la deliberación del presente caso, ejerzo la facultad prevista en los artículos 186 de la Constitución y 30 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio de dos mil once (2011), a los fines de someter un voto disidente con respeto a la decisión asumida en el expediente TC-04-2024-0549.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. Antecedentes

1.1 El presente caso tiene su origen en la litis sobre derechos registrados interpuesta por el señor Rafael Antonio Brea García, en contra de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, con relación a un inmueble ubicado en San Pedro de Macorís. El señor Rafael Antonio Brea García fundamentó la demanda indicando que adquirió el referido inmueble junto a Julia Damaris Brea, el cual fue transferido a su favor en fecha primero (1) de marzo del dos mil uno (2001), según consta en el certificado de título número 83-71. El demandante estableció que no se encontraba en el país al momento en que se suscribió un contrato de venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora Fiol Marshall Richardson (persona que vendió posteriormente la propiedad a los actuales recurridos), con lo cual calificaron de irregular y nulo dicho contrato y el certificado de título posteriormente emitido al efecto, depositando como pruebas un informe del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) y una certificación de la Dirección General de Migración. Apoderado del caso, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís dictó la sentencia número 201800241 de fecha veintiséis (26) de abril del dos mil dieciocho (2018), que declaró inadmisible la demanda por prescripción de la acción.

1.2 Inconforme, el señor Rafael Antonio Brea interpuso un recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual revocó la sentencia dictada en primera instancia a través de su decisión número 201900057, dictada el doce (12) de febrero del dos mil diecinueve (2019). Dicha sentencia también rechazó en cuanto al fondo la referida litis sobre derechos registrados, bajo el argumento de que la parte demandante debió interponer su acción en contra del acto de venta que alegó nunca haber suscrito porque se encontraba fuera del país, lo cual tampoco demostraría la mala fe de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

los demandados, Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, quienes se constituyen como terceros adquirientes de buena fe.

1.3 Ante el rechazo de sus pretensiones en grado de apelación, el señor Rafael Antonio Brea interpuso un recurso de casación, que fue el objeto del recurso de revisión decidido por la mayoría en la sentencia que antecede a las presentes consideraciones. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, a través de la sentencia número 033-2021-SSEN-00018, dictada el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021), rechazó el recurso de casación bajo el argumento de que el señor Rafael Antonio Brea nunca cuestionó el acto de venta a favor de la señora Fiol Marshall Richardson, ni tampoco el acto posteriormente suscrito a favor de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, sino que limitó sus conclusiones a solicitar la cancelación de la constancia anotada, con lo cual el tribunal de fondo no estaba en el deber, según indica la referida decisión, de valorar pruebas que no contribuían a la solución de la controversia, atendiendo a su poder soberano de depuración de las pruebas.

1.4 La decisión que antecede al presente voto disidente, versa sobre el recurso de revisión constitucional interpuesto por el señor Rafael Antonio Brea García, en contra de la sentencia de casación.

1.5 Tal y como consta en las motivaciones de la decisión de la mayoría, este Tribunal Constitucional rechazó el indicado recurso, justificando la valoración, argumentos y motivación expuestos por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia y reafirmando la calidad de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins como terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso.

II. Consideraciones y fundamentos del voto disidente

Expediente núm. TC-04-2024-0549, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Rafael Antonio Brea García contra la Sentencia núm. 033-2021-SSEN-00018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021).



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2.1. Justificamos nuestro voto disidente con relación a la decisión adoptada por la mayoría, en el sentido de que consideramos que, en el presente caso, procedía acoger el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y ordenar el envío del caso nuevamente a la Suprema Corte de Justicia. Esto en función de que se incurrió en una errónea valoración de los medios de prueba sometidos al caso, se desconoció un fraude inmobiliario debidamente comprobado y se desconoció el derecho de propiedad inmobiliaria.

2.2. Ha quedado establecido que la litis sobre derechos registrados interpuesta por el señor Rafael Antonio Brea García fue rechazada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este por no haber atacado el contrato de venta inmobiliaria a favor de la señora Fiol Marshall Richardson, quien posteriormente vendió el inmueble en litis a los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins. Al efecto, consta en las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Tierras y la Suprema Corte de Justicia, que el señor Rafael Antonio Brea García demostró mediante certificaciones de la Dirección General de Migración que no se encontraba en el país al momento en que supuestamente vendió el inmueble a la señora Fiol Marshall Richardson. También consta en esas decisiones que fue depositado un informe del Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) que establecía la irregularidad del contrato en cuestión.

2.3. Ambos medios de prueba, según establece la sentencia objeto del recurso de revisión, fueron desechados, primero, validando el poder soberano de los jueces del fondo de valorar las pruebas, y segundo, estableciendo que estos no contribuían de ninguna manera a la solución de la controversia.

2.4. A nuestro juicio, dicha valoración – que también justificada por la mayoría



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

en la sentencia que nos antecede- no podía ser pasada por alto en el examen del presente recurso de revisión constitucional. El señor Rafael Antonio Brea García, desde la interposición de su litis sobre derechos registrados, ha procurado la cancelación de la constancia anotada emitida a favor de los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins, precisamente porque nunca suscribió ningún contrato de venta porque se encontraba fuera del país. Desde nuestro punto de vista, los medios de prueba mencionados eran de vital importancia para la valoración del caso y las pretensiones del recurrente, ya que estos se orientaban a demostrar que la firma colocada en el acto de venta a favor de la señora Fiol Marshall Richardson no era la suya y que, en efecto, en la fecha de su suscripción, no se encontraba en el país.

2.5. Establecer que tanto el informe del Instituto Nacional de Ciencias Forenses como las certificaciones de la Dirección General de Migración no contribuían a la solución de la controversia, equivale a ignorar de manera injustificada las pretensiones de quienes acuden a la justicia a hacer valer sus derechos. En concreto para este caso, equivale a la vulneración de la tutela judicial efectiva y del derecho de propiedad inmobiliaria, especialmente protegido de conformidad con el artículo 51 de la Constitución de la República.

2.6. La sentencia dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia también valida lo establecido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en cuanto a que los señores Juan Nicolás Ramos Camilo y Wlkira Elizabeth Mejía Rawlins son terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, ya que adquirieron el inmueble en litis a la señora Fiol Marshall Richardson. Sin embargo, tanto el tribunal de apelación como la corte de casación reconocieron que si bien el señor Rafael Antonio Brea García demostró que nunca suscribió ningún contrato de venta, no podía hacer nada en contra de los recurridos.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2.7. Debemos referirnos al artículo 51 de la Constitución, que reconoce el derecho de propiedad en cuanto al goce, disfrute y disposición de los bienes. Ninguno de estos componentes de la propiedad, puede ser desprendido, vulnerado o desconocido en contra de su legítimo propietario, mucho menos en los casos en que se han comprobado circunstancias fraudulentas. En el caso de la especie, los jueces de fondo declararon que sí quedó demostrado que el señor Rafael Antonio Brea García no suscribió el contrato de venta con la señora Fiol Marshall Richardson y que en la fecha de dicho acto no se encontraba en el país. Se trata de la identificación del origen de la primera transferencia fraudulenta en el presente caso, pero ante la cual el Poder Judicial estableció que no era posible hacer nada, desconociendo gravemente el derecho de propiedad original.

2.8. Conforme a lo anterior, nuestro despacho es del criterio de que ningún tercero puede ejercer la disposición del derecho de propiedad ajeno, mucho menos cuando se habla de una propiedad inmobiliaria, a menos que se encuentre debidamente apoderado por el legítimo propietario a tales efectos. En tal sentido, no debieron ser consideradas como legítimas las transferencias inmobiliarias realizadas a partir de un fraude debidamente comprobado, habiendo ejercido de manera fraudulenta el derecho de disposición de un bien inmueble en contra de su legítimo propietario. En un escenario como ese, se convalidaría una ilegalidad manifiesta, que es todo lo contrario a lo que se busca en el sistema de registro inmobiliario actual.

2.9. También resulta de vital importancia señalar que a pesar de que pudiera parecer que la última transferencia del inmueble adquirido por la parte recurrida se realizó de manera regular, el mismo nace de una venta irregular o fraudulenta a favor de la señora Fiol Marshall Richardson, quien se lo vendiera posteriormente a las partes hoy recurridas. En este caso, aunque el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este y la Suprema Corte de Justicia



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

constataron y determinaron el fraude en contra del actual recurrente por parte de una tercera persona que se hizo registrar a su nombre el inmueble en litis, quien posteriormente vendió el supuesto derecho de propiedad a las partes recurridas, dichos órganos jurisdiccionales hicieron caso omiso del fraude comprobado para reconocer los derechos de supuestos terceros adquirientes de buena fe, manteniendo los derechos de quien aparece actualmente registrado como propietario, vulnerando el derecho de propiedad original y la garantía del mismo que se debía a la recurrente como consecuencia del registro que ostentaba, esto es, todo lo contrario a lo que busca proteger el artículo 51 de la Constitución de la República.

III. Conclusión

3.1. Fundamentamos muy respetuosamente nuestra disidencia con relación a la decisión adoptada por la mayoría, en el sentido de que no se ha retenido la evidente vulneración al derecho de propiedad en contra del señor Rafael Antonio Brea García, ante la evidencia de fraude inmobiliario. La valoración realizada por la Suprema Corte de Justicia justifica que aunque se comprobara el fraude en contra del recurrente, no era posible retener una falta contra los recurridos. Este razonamiento desconoce el derecho de propiedad original y vulnera la tutela judicial efectiva que se debe a los usuarios del sistema judicial, desconociendo sus derechos y medios de prueba, justificándolos erróneamente con un poder soberano de apreciación probatoria.

María del Carmen Santana de Cabrera, jueza

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); firmada y publicada por mí, secretaria



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

Grace A. Ventura Rondón
Secretaria