



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/1528/25

Referencia: Expediente núm. TC-04-2025-0110, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Heyaime & Sánchez, SRL contra la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Domingo Gil y Amaury A. Reyes Torres, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución, y 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES

Expediente núm. TC-04-2025-0110, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Heyaime & Sánchez, SRL contra la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. Descripción de la sentencia recurrida

La Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, cuya revisión se solicita ante este tribunal, fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) y su dispositivo establece lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL, contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00153, de fecha 24 de octubre de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Miuston Omar Sánchez de los Santos y Frank Arístides Nín, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

La sentencia descrita fue notificada en el domicilio social de la parte recurrente, Heyaime & Sánchez, SRL, mediante el Acto núm. 348/2023, instrumentado por Aneury García Mejías, alguacil de estrados de la Segunda Sala Civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, el catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

Heyaime & Sánchez, SRL apoderó al Tribunal Constitucional del recurso de revisión contra la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, mediante escrito



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el cuatro (4) de abril de dos mil veintitrés (2023), el cual fue recibido en la Secretaría de este tribunal constitucional el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025).

El recurso anteriormente descrito fue notificado a la parte recurrida, señor Ángel María Medina de León, mediante el Acto núm. 511/2023, instrumentado por Sergio Fermín Pérez, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, el cinco (5) de abril de dos mil veintitrés (2023).

No existe constancia en el expediente de que el recurso de revisión le fuera notificado a la parte correcurrida, señor Rafael Brito Zapata.¹

3. Fundamentos de la resolución recurrida

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó su decisión, esencialmente, en las siguientes consideraciones:

9. Para apuntalar el primer y tercer medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo vulneró su derecho pues tenía la obligación de proteger su condición de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, al haber adquirido el inmueble a la luz de un certificado de título y de la certificación del estado jurídico de fecha 29 de agosto de 2017, en la que se establecía que el derecho estaba registrado a nombre de la parte correcurrida Rafael Brito Zapata, estaba deslindada y libre de cargas y gravámenes; que el tribunal a quo debió tomar en cuenta el principio de la fe pública

¹ Aunque no existe constancia de la referida notificación, en vista de la decisión que adoptará este tribunal, dicha omisión carece de relevancia de conformidad con los precedentes de este colegiado (TC/0006/12, TC/0038/12, TC/0038/15, TC/0240/15, TC/0096/16, TC/0155/16, TC/0300/18 y TC/0477/22).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

registral; que la decisión carece de motivos al no tomar en cuenta aspectos fundamentales como la prueba de la mala fe del tercer adquiriente; que la decisión no se basta por sí misma, y los motivos resultan imprecisos e insuficientes, violándose con ello el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que el tribunal a quo no señala en la sentencia impugnada, ninguna prueba aportada por el correcurrido Ángel María Medina de León, que lo llevara a la firme convicción de que la exponente tenía conocimiento del alegado fraude, para tomar la decisión adoptada, con lo cual ha violado las disposiciones de los artículos 2268 y 1315 del Código Civil, dejando su decisión sin sustento legal.

10. La valoración de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Ángel María Medina de León es titular de una porción de 602.37 metros cuadrados, en el ámbito de la parcela 153-A, DC. 2, Santo Domingo, Distrito Nacional, por haberlo adquirido de María Magdalena Caro de Álvarez y Horacio Virgilio Álvarez Estefani; b) que mediante contrato de venta suscrito en fecha 28 de febrero de 2017, entre María Magdalena Caro, en calidad de vendedora y Rafael Brito Zapata, en calidad de comprador, este último adquirió el derecho de propiedad de la parcela núm. 400319226246, resultante de los trabajos de deslinde de la parcela núm. 153, DC. 2, Santo Domingo, Distrito Nacional; c) que mediante contrato de fecha 31 de agosto de 2017, Rafael Brito Zapata vendió a favor de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL, el derecho de propiedad sobre la referida parcela; d) que Ángel María Medina de León, mediante instancia de fecha 5 de septiembre de 2017, incoó una litis sobre derechos registrados contra Rafael Brito Zapata, en la que se presentó la intervención voluntaria de la sociedad comercial Heyaime & Sánchez, SRL, en virtud de la cual la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado, dictó la sentencia núm. 0315-2018-S-00131 de fecha 2 de noviembre de 2018, que declaró inadmisibile la litis y declaró tercer adquiriente de buena fe a la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL.; e) que la referida sentencia fue recurrida en apelación por Ángel María Medina de León ante la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que revocó la decisión de primer grado y acogió la litis mediante la decisión ahora impugnada en casación.

11. Para fundamentar su decisión, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"[...] XL. Que, en este proceso, confluye otro elemento: es que el señor Rafael Brito vendió el inmueble irregularmente adquirido por él, a la sociedad Heyaime y Sánchez SRL, quien reclama la protección del tercer adquiriente de buena fe y a título oneroso... XLII. Por otra parte, el sistema registral dominicano no puede ofrecer garantías sobre las operaciones extra registrales. Corresponde a los tribunales juzgar esas operaciones que ocurren fuera del registro, y determinar si deben ampararse en las garantías del sistema; pero, en el presente caso, la garantía que exige la sociedad Heyaime & Sánchez SRL, es una garantía registral, que proviene del hecho de haber comprado a quien entendía compradora y sin la existencia de cargas o gravámenes sobre el inmueble. El momento en el cual comienzan a operar la protección que provee el registro en favor del tercer adquiriente a título oneroso, es cuando el registro es apoderado para realizar la inscripción. Es lo que se conoce, en el derecho registral, como el principio de prioridad registral, según el cual se ampara la preferencia que corresponde a una inscripción presentada frente a otra, igualmente presenta, y relativa al mismo inmueble. Dice el Reglamento de Registro de Títulos, en su



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

artículo 29, que la prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos. Apuntamos todo esto porque cuando la sociedad Heyaime Sánchez SRL presentó al Registro el acto de transferencia por medio del cual el señor Rafael Brito Zapata le vendió el inmueble objeto de este apoderamiento, el día 4 de octubre del año 2017 a las 3:47:46 pm, ya la Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original le había comunicado al Registro de Títulos, la Litis sobre derechos Registrados iniciada por el señor Ángel María Medina de León, en contra de Rafael Brito Zapata, que es el procedimiento del cual nos encontramos apoderados. Esta notificación sucedió en fecha 20 de septiembre del año 2017 a las 10:41:22 AM y la transferencia en favor de Heyaime y Sánchez SRL fue depositada en fecha 4 de octubre del 2017 a las 3:47:46 pm, lo cual significa que la anotación de la Litis fue anterior a la transferencia. XLIII. El objetivo de que el Tribunal informe al Registro de Títulos la existencia de un proceso litigioso, en relación a un inmueble en particular, es, según dispone el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, hacer oponibles a terceros, dicho proceso. De hecho, la jurisprudencia ha dicho que no puede considerarse de buena fe operación que se pretenda registrar luego de asentada una Litis sobre terreno registrado sobre un inmueble. Que, en este caso, la transferencia en favor de Heyaime & Sánchez SRL fue asentada con posterioridad a la notificación de existencia de proceso litigioso realizada por el Tribunal en virtud de las disposiciones antes mencionadas. XLIV. La sociedad Heyaime & Sánchez SRL, afirma que antes de comprar solicitó una certificación de estado jurídico del inmueble y que éste se encontraba libre de cargas y gravámenes. Pero, sucede que, en el sistema registral dominicano, la certificación del estado jurídico del inmueble solo garantiza el estado jurídico a la fecha de su emisión. De hecho, la parte final de la Certificación así lo indica en letra capital: ESTA CERTIFICACIÓN ACREDITA EL ESTADO



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

JURÍDICO A LA FECHA DE EMISIÓN, que para el caso era el 29 de agosto de 2017. Para que la garantía surtiera efecto debía ejecutarse la transferencia en ese mismo momento, pues, como ya expusimos, el Registro no puede garantizar las operaciones extra registrales. En este caso, la legislación a quien protege es al verdadero propietario; la jurisprudencia se ha referido a este caso varias veces, e indicado, de manera constante que un persona (sic), sin ser propietaria no puede vender lo que no le pertenece en aplicación (sic) artículo 1599 del código civil. XLV. En este Tribunal no se han presentado situaciones que sirvan, de manera suficiente, para otorgar una protección adicional al comprador, en un caso ya tasado por la legislación y la jurisprudencia. De hecho, sería una incoherencia total de esta jurisdicción, desconocer el derecho del titular de un derecho registrado que por años ha confiado en los sistemas de justicia para la protección de su inmueble, pues este inmueble ha estado en manos de la justicia, a través de procesos públicos, desde antes del año 2010. Por ello, no puede esta alzada otorgar a Heyaime & Sánchez SRL la protección de tercer adquirente de buena fe y a título oneroso y lo que le queda, en vista de que compró un bien ajeno, es el ejercicio de la acción por daños y perjuicios en contra de su vendedor, a la que lo autoriza el artículo 1599 del código civil" (sic).

12. Del examen de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal a quo revocó la decisión de primer grado y acogió las pretensiones de la litis en la que se declaró la nulidad del contrato de venta de fecha 31 de agosto del 2017 y del derecho registrado a favor de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., sustentado en que no podía declararse tercer adquirente de buena fe, pues al momento del registro del derecho en el inmueble constaba la inscripción de litis sobre derechos registrados a favor de la hoy parte recurrida.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

13. En ese sentido, tal como establece la decisión impugnada, para declarar la calidad de tercer adquiriente de buena fe a la hoy parte recurrente era de lugar que no le fuera atribuido el conocimiento de las actuaciones fraudulentas cometidas por quien le vendió el derecho de propiedad en el inmueble. En este caso, en el inmueble cuya propiedad adquirió de Rafael Brito Zapata, se encontraba registrada una litis a favor de Ángel María Medina de León, cuya inscripción es anterior a la fecha de la transferencia del derecho ante el registro de títulos, tal como comprobó el tribunal a quo. Es criterio de esta Tercera Sala que, según el párrafo II del artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sobre inmuebles registrados no pueden existir derechos ocultos que no hayan sido debidamente registrados, por lo que no le es oponible a tercer adquiriente de buena fe ningún derecho no inscrito; sin embargo, no puede reputarse la buena fe del adquiriente cuando al momento del registro del derecho, ya se encontraba inscrita en el inmueble una litis, pues la inscripción tiene por efecto hacer oponible a todo el mundo de las actuaciones que se ejecutan en el inmueble, en tanto las litis inscritas son oponibles a todo el mundo, aun cuando no se encuentren anotadas en el duplicado del dueño del certificado de títulos.

14. Los motivos expuestos por el tribunal a quo para invalidar la condición de tercer adquiriente de buena fe la cual, en principio, se presume, resultan suficientes y pertinentes. Sustentado en los medios de pruebas aportados al proceso, de los cuales realizó una valoración conjunta, específicamente las certificaciones del estado jurídico y el certificado de título a favor de la parte recurrente, que si bien no fueron provistos por la parte recurrida, le permitieron al tribunal determinar que previo a la inscripción del derecho de propiedad a favor de la parte recurrente existía en el inmueble la inscripción de litis, situación que no constituye una violación a los artículos 2268 y 1315 del Código



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Civil, pues se trata de pruebas aportadas al expediente cuya valoración estaba a cargo del tribunal. El tribunal a quo expuso motivos de derechos (sic) en los cuales sustenta su decisión, así como las disposiciones legales aplicables en materia inmobiliaria sobre el objetivo de la inscripción de la litis, sin que vulnerara el derecho de la parte recurrente, como se alega, motivo por el cual rechaza los medios examinados.

15. Para apuntalar el segundo medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo violó el artículo 62 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, al no declarar la inadmisibilidad de la demanda por prescripción solicitada, pues habían transcurrido 35 años desde la inscripción en el Registro de Títulos del contrato de venta del 25 de mayo de 1982, intervenido entre María Magdalena Caro de Álvarez y Ángel María Medina de León, hasta el momento en que se incoó demanda; que se imponía al tribunal a quo declarar la inadmisibilidad por falta de calidad, cuando la parte correcurrida Ángel María Medina de León no tenía un derecho registrado a su nombre en el inmueble en litis.

16. Para fundamentar su decisión, en cuanto a la prescripción, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben como sigue: (...)

17. Para fundamentar su decisión, en cuanto a la falta de calidad, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben como sigue (...)

18. El análisis de la decisión impugnada en los aspectos abordados pone de relieve que el tribunal a quo respondió los medios de inadmisión propuestos por prescripción y falta de calidad,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

estableciendo motivos pertinentes ajustados al derecho; en cuanto a la prescripción, tal como indica la decisión, la nulidad perseguida se refiere al acto de venta de fecha 28 de febrero de 2017, suscrito entre María Magdalena Caro y Rafael Brito Zapata y la demanda en cuestión fue incoada en fecha 5 de septiembre de 2017, con lo que comprobó la vigencia del plazo para accionar en justicia y resultaba inaplicable el artículo 2262 del Código Civil.

19. En lo relativo a la calidad, el tribunal a quo estableció que la parte hoy correcurrida en casación Ángel María Medina de León, aun cuando al momento de registro el inmueble fue identificado como una parcela distinta a la que dio origen al derecho de la parte recurrente, se estableció como un hecho no controvertido por las partes que físicamente se trata del mismo inmueble objeto de la causa, un derecho registrado desde el año 1982, en que el derecho registrado a favor de quien le vendió el inmueble corresponde a la parcela objeto de la litis, por lo que tal como estableció el tribunal a quo tenía calidad para actuar en justicia, sin que incurriera en falta de base legal como se alega, pues la decisión contiene una exposición precisa de los motivos de hechos y derechos que la sustentan, por lo que se desestima el medio examinado.

(...)

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

De conformidad con los argumentos y conclusiones de su instancia recursiva, Heyaime & Sánchez, SRL pretende que se acoja el presente recurso y, en consecuencia, se anule la sentencia impugnada. Para justificar sus pretensiones alega, entre otros, los motivos siguientes:

MOTIVACIONES DE DERECHO



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

DICHA DECISIÓN CONSTITUYE UNA VULNERACIÓN AL DERECHO DE DEFENSA AL NO VALORAR LAS PRUEBAS DE MANERA JUSTA, CONTRADIENDO ASI MÚLTIPLES PRECEDENTES DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL COMO SON LAS DECISIONES TC/0009/13, DEL ONCE (11) DE FEBRERO DE DOS MIL TRECE (2013); TC/0017/13, DEL VEINTE (20) DE FEBRERO DE DOS MIL TRECE (2013), TC/0045/13, DEL TRES (3) DE ABRIL DE DOS MIL TRECE (2013) Y TC/0336/18 DEL CUATRO (4) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018), SOBRE LA OBLIGACIÓN DE LA ADECUADA MOTIVACIÓN DE LAS DECISIONES JURISDICCIONALES, PUESTO QUE LOS MOTIVOS DADOS NO CONSTITUYEN UNA EXTERIORIZACIÓN CONGRUENTE PARA LA SOLUCIÓN DEL CASO, VIOLACION AL ARTICULO 51 DE LA CONSTITUCION VIOLACION A LA LEY, ESPECIALMENTE AL ARTÍCULO 2268 DEL CODIGO CIVIL RELATIVO AL TERCER ADQUIRIENTE DE BUENA FE, LOS PRINCIPIOS II, IV Y ARTICULOS 62, 90 Y 91 DE LA LEY 108-05 SOBRE REGISTRO INMOBILIARIO, 2252 DEL CODIGO CIVIL RELATIVO A LA PRESCRIPCION. (sic)
(...)

16.- A que, es importante resaltar que la sociedad de comercio HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., debidamente representada por el señor OTTO ALEJANDRO SÁNCHEZ HEYAIME, en fecha treinta y uno (31) de mes de agosto del año 2017, suscribió con el señor RAFAEL BRITO ZAPATA, un Contrato de Venta, no solo a la vista del Certificado de Título Matricula no. 0100305331, sino también a la vista de la certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 29 de agosto del año 2017 donde se indica que el inmueble identificado con la Posicional no. 400319226246, se encuentra libre de derechos reales accesorios,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales y pertenece al señor RAFAEL BRITO ZAPATA , encontrándose dicha propiedad a la hora de la suscripción de dicho contrato debidamente deslindando, por lo tanto individualizado e identificado catastralmente el derecho de propiedad, conforme atesta en los documentos antes señalados. (sic)

17 A que, resulta más que evidente, por las documentaciones preindicadas, que dicha propiedad a la hora de la suscripción del contrato de venta, se encontraba: a) deslindada; b) libre de cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales; c) inscrita y actualizada en la DGII; todo a nombre y favor del vendedor RAFAEL BRITO ZAPATA.

18 A que, de entrada y ante la presencia de dichas documentaciones, del Certificado de Título, oponible a terceros, debidamente individualizado el inmueble, y con la información del Registro de Títulos de que el inmueble se encuentra libre de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales, se puede establecer con certeza que la sociedad comercial HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., adquirió de manos del titular del derecho por lo cual pago un precio de RD\$12,800,000.00, y es, a todas luces un tercer adquiriente de buena fe, sujeto de protección al amparo de la ley.

21.- A que, la entidad de comercio HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., constituye y así lo podemos afirmar con certeza, un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, en virtud, por demás a la suma de dinero otorgada. Principio de la buena fe, que siempre se presume hasta prueba en contrario, según lo previsto en las disposiciones contenidas en el artículo 2268 del Código Civil Dominicano. (sic)



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

22. A que, como bien es sabido por este Tribunal, uno de los principios por excelencia del Derecho Registral, es la invulnerabilidad del Certificado de Título y la protección que la Ley 108-05, sobre registro inmobiliario y sus reglamentos, les confieren a los terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, sobre terrenos registrados.

28.- A que, el Tribunal a-quo tenía la obligación legal de proteger a mi requirente HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., en su condición de tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, con lo cual mantiene un clima de confianza y seguridad jurídica, para las inversiones inmobiliarias en la República Dominicana. En este orden, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria deben tomar en cuenta a la hora de evacuar sus sentencias, de manera muy especial, el principio de protección a los terceros de buena fe y a título oneroso, también llamado principio de la fe pública registral, que es un principio garantista para la inversión y seguridad jurídica en la República Dominicana.

35.- Que existe una obligación de los jueces de valorar la prueba aportada en cada caso, a fin de tomar una decisión correcta en apego estricto al debido proceso y el derecho de defensa, lo cual no sucedió en el presente caso, al no valorarse las pruebas del cumplimiento procesal establecido en ley de casación, las cuales demuestran que fueron satisfechos los requerimientos legales, quedo sin sustento legal la sentencia dictada por el Tribunal a-quo, al violentar el debido proceso de ley, el derecho de defensa y los precedentes dictados por este Tribunal Constitucional. (sic)

PRESCRIPCIÓN

36.- A que, mi requirente por intermedio de sus abogados apoderado solicito tanto en primer grado, como en grado de apelación que se



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

declarara inadmisibile la demanda por prescripción por un lado ya que transcurrieron más de 35 años para la interposición de la demanda y por falta de calidad por otro lado del actual recurrido, para actuar en justicia, por el hecho de no tener un derecho registrado a su nombre en el cual sustentara su demanda, a lo cual la Suprema Corte de Justicia hizo caso omiso, respecto del presente planteamiento de derecho. (sic)

42.- De lo anterior es importante destacar el largo tiempo transcurrido entre la fecha del acto bajo firma privada, la inscripción en el Registro de Títulos y la fecha de la interposición de la demanda transcurrieron (más de treinta y cinco (35) años) y luego de dicho plazo el Tribunal a-quo en franca violación a la ley modifica estos derechos, sin tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 2262 del citado Código Civil, el cual reza: "Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe". 43.- Que en el presente caso es evidente que la demanda interpuesta por el señor ANGEL MARIA MEDINA DE LEON, esta ventajosamente prescrita y por consiguiente procedía que Tribunal a-quo acogiera el medio de inadmisión por prescripción. (sic)

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

El recurrido, señor Ángel María Medina de León, depositó su escrito de defensa en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023), el cual fue recibido en la Secretaría de este tribunal constitucional el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025). Mediante dicho escrito solicita que se declare inadmisibile el recurso por carecer de motivos valederos para su instrucción y conocimiento; subsidiariamente, que sea rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal, por no



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

existir en las decisiones jurisdiccionales atacadas ningún elemento contrario a la Constitución. Para justificar sus pretensiones, aduce lo siguiente:

Por cuanto: En consecuencia, en lo relativo a la prescripción de la acción para nuestro representado poder interponer la litis sobre derecho registrado, este incidente le fue rechazado tanto en primer grado, como en apelación, en razón de que los actos atacados en nulidad fueron realizados a partir del año 2016, no en el año 1982, como han pretendido confundir, sin éxito, a los jueces que han fallado este expediente, y el rechazo a este medio de inadmisión está debidamente motivado las sentencias que han intervenido en el proceso; (sic)

Por cuanto: A lo que no se refiere en ninguna parte de su recurso de revisión constitucional la parte recurrente, esa la acción dolosa que hemos venido sosteniendo desde el inicio de este proceso, lo cual fue comprobado por el órgano competente, que es la Junta Central Electoral, de la suplantación de identidad por parte de su representada, quien se ha venido haciendo pasar por la señora MARIA MAGDALENA CARO, para sustraerle el inmueble propiedad a nuestro representado ANGEL MARIA MEDINA DE LEON; por el contrario, el abogado del recurrente RAFAEL BRITO ZAPATA, que representó, tanto en primer grado como en apelación a la señora MARIA MAGDALENA CARO (suplantadora), abandona su defensa ya que la misma no aparece en el cuerpo de su instancia contentiva del presente recurso, sin embargo aparece firmando en la parte in-fine sin indicar en qué calidad, pues tras haberse desvelado la suplantación no tiene argumentos para rebatirlo.

Por cuanto: Es evidente el concierto de voluntades que se han venido materializando lo cual debe ser observado por el tribunal, que los



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

intimados, señores MARIA MAGDALENA CARO y RAFAEL BRITO ZAPATA, además de todos los elementos citados, estén siendo representados en el presente proceso el mismo abogado, quien no aportó el domicilio de sus representados cuando le fue requerido, que no se presentaran al tribunal cuando se ordenó su comparecencia, que no hicieron valer ni un sólo medio de prueba propio en el presente proceso, y que la parte interviniente voluntaria tampoco le preocupara o interesara la posición asumida por los demandados, quienes le deben garantía como vendedores por los supuestos RD\$12.8 millones de pesos que le pagaron por la supuesta compra del inmueble, y que por el contrario, han venido actuando como si fueran las mismas partes, llegando incluso el abogado de los señores MARIA MAGDALENA CARO y RAFAEL BRITO ZAPATA, a dar calidad como abogado por la parte interviniente voluntaria, la sociedad HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., en la primera audiencia en celebrada ante el tribunal de jurisdicción original y en la audiencia de fecha 18 de junio del año 2019 celebradas ante el Tribunal Superior de Tierras (ver sentencia No.1397-2019-00153, de fecha 24 de octubre del año 2019, dictada por la PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO CENTRAL); Que tanto el gerente de la sociedad HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., señor OTTO ALEJANDRO SANCHEZ, como la señora ZORAIDA MARIA MONTERO OBJIO (testigo) declararon ante el tribunal, que visitaron el inmueble objeto de la litis en el mes de julio de 2017, con la intención de negociarlo, y que la venta no se materializó por no haberse puesto de acuerdo en el precio, según ellos; sin embargo, para esa fecha, el intimado RAFAEL BRITO ZAPATA, ni siquiera tenía el certificado de título de propiedad a su nombre, que lo acreditara como dueño del inmueble, el cual fue emitido el 10 de agosto de 2017; que un inmueble que éste último supuestamente compró en 3.8 millones, fuera vendido a los 6 meses en 12.8 millones, cuando el precio de este inmueble ronda los 17 o 18



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

millones de pesos; que el cambio de propietario en el Certificado de Título de propiedad, el cual se ejecutaba inmediatamente era emitido por Registro de Títulos procuraba hacer ver a cada adquiriente como un comprador de buena fe. (sic)

Por cuanto: Hoy en su recurso de casación, el recurrente RAFAEL BRITO ZAPATA, pretende también hacer ver a quien fuera interviniente voluntaria, la razón social HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., como tercer adquiriente de buena fe. Sin embargo, como ya nos hemos referido en otra parte de este escrito, esta última aparece inscribiendo su supuesto derecho de propiedad después de haberse inscrito la litis sobre derecho registrado al inmueble. (sic)

Por cuanto: Sobre este aspecto ya nuestro supremo tribunal de justicia y el Tribunal Constitucional se han pronunciado de manera reiterada, y citamos la decisión del Tribunal Constitucional (Sent. TC0093/15) al indicar que para ser declarar "tercer adquiriente de buena fe" de un inmueble, el derecho de quien la invoca debe estar previamente inscripto, lo cual no ocurrió en el caso que nos ocupa, puesto que al momento de la razón social HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., pretender hacer valer su contrato de compraventa, ya figuraba inscripta la presente litis en el registro complementario inmueble en discusión, y esta condición debe primar para ser considerado como tercer adquiriente de buena fe: ver Párrafo de la sentencia TC0091/15, citada, párrafo (sic): "Posteriormente, en una sentencia del dieciocho (18) de julio de dos mil doce (2012) afirmó que: Considerando, que resulta de la aplicación combinada de los artículos 174 y 186 de la Ley Núm. 1542 sobre Registro de Tierras, vigente en la época en que se ejecutó la transferencia, .. que en la especie dicho tribunal pudo establecer que el último comprador ejecutó su venta en el momento en que no existían obstáculos y en el cual no existía ningún otro derecho ..." Si fijaos bien



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

en la documentación que reposa en el expediente, esta litis inicio el 05 de septiembre del año 2017 y los derechos sobre el inmueble objeto de la misma fueron inscritos por la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, a favor de la razón social HEYAIME & SANCHEZ, S.R.L., el 24 de noviembre del año 2017, esto es casi dos meses después de haberse iniciado la demanda; (sic)

Por cuanto: En un caso muy similar al que nos ocupa, nuestra Suprema Corte de Justicia, dejó establecido: Si bien es cierto que todo el que adquiere un inmueble a la vista de un Certificado de Título que lo ampara y paga el precio convenido por la venta, debe ser reputado en principio como un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, no es menos cierto que cuando como en la especie se comprueba y establece que dicho inmueble no es de la propiedad del vendedor, sino que se ha registrado a su nombre como consecuencia de un deslinde ilegal o irregular, en razón de que el mismo pertenece a otra persona, es incuestionable que la venta de ese inmueble no pueda serle oponible, porque se asemeja a las disposiciones del artículo 1599 del Código Civil, que expresa, que la venta de la cosa ajena es nula" B.J. 1074, Mayo 2000, pág. 521-531. (sic)

(...)

Por cuanto: La investigación realizada la Dirección Nacional de Inspectoría, que aparece plasmada en el informe de fecha 10 de julio del año 2019, al cual nos hemos referido anteriormente y que hemos depositados en el expediente que nos ocupa, dio como resultado la cancelación por falsedad de datos de la cédula de identidad y electoral No.001-1927894-3, a nombre de la señora MARIA MADGALENA CARO (la farsante), identidad utilizada para sustraerle, de manera fraudulenta, el inmueble propiedad de nuestro representado, señor



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ANGEL MARIA MEDINA DE LEON, por lo tanto, todas las actuaciones y documentos realizados por la señora MARIA MADGALENA CARO, valiéndose de la cédula de identidad y electoral No.001-19271894- 3, obtenida fraudulentamente, deben ser declarados nulo y sin valor jurídico, ya sus actuaciones fueron realizadas suplantando la identidad de la señora MARIA MAGDALENA CARO DE ALVAREZ, propietaria del inmueble. (sic)

Por cuanto: Por la declaración de los testigos que viven frente al inmueble en litis ha quedado comprobado que los señores MARIA MAGDALENA CARO BRITO DE ALVAREZ y VIRGILIO HOLARIO ALVAREZ, vivieron en dicha propiedad, la cual luego vendieron al demandante, quien ha permanecido como propietario de la misma de manera interrumpida; que nunca vieron letreros de que el inmueble se estaba deslindando, ni vendiendo, y que en los últimos años nunca vieron a la señora MARIA MAGDALENA CARO DE ALVAREZ, en el inmueble.

Por cuanto: El contrato de venta del inmueble objeto de la litis, celebrado entre la señora MARIA MAGDALENA CARO y el señor RAFAEL BRITO ZAPATA, está afectado de nulidad además, en razón de que no fue firmado por el señor HORACIO VIRGILIO ALVAREZ ESTEFANIS, copropietario del inmueble, no obstante establecer dicho contrato la condición de casada de la vendedora, y tratándose de un bien indiviso, de la comunidad legal fomentada por los esposos MARIA MAGDALENA BRITO DE ALVAREZ y HORACIO VIRGILIO ALVAREZ ESTEFANIS, estado civil que figuró, tanto en la constancia anotada obtenida de manera fraudulenta por la suplantadora MARIA M. CARO, como en el Certificado de Título obtenido por el deslinde y que fue inobservado olímpicamente por la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, al momento de realizar la transferencia del



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

inmueble a favor del señor RAFAEL BRITO ZAPATA (ver prueba 19 de nuestro inventario de documentos). (sic)

(...)

6. Documentos depositados

Los documentos más relevantes que reposan en el expediente del presente recurso de revisión son los siguientes:

1. Acto núm. 348/2023, instrumentado por Aneury García Mejías, alguacil de estrados de la Segunda Sala Civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, el catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023).
2. Acto núm. 511/2023, instrumentado por Sergio Fermín Pérez, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, el cinco (5) de abril de dos mil veintitrés (2023).
3. Escrito de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023), el cual fue recibido en este tribunal constitucional el treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticinco (2025).
4. Sentencia núm. 0315-2018-SSN-00131, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional el dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).
5. Sentencia núm. 1397-2019-SSN-00153, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecinueve (2019).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

6. Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

Conforme a los documentos depositados en el expediente y a los hechos alegados por las partes, el conflicto se originó el cinco (5) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), a raíz de una litis sobre derechos registrados incoada por el señor Ángel María Medina de León contra María Magdalena Caro y Rafael Brito Zapata, con la intervención voluntaria de la sociedad comercial Heyaime & Sánchez, SRL, en relación con la parcela núm. 400319226249, ubicada en el municipio Santo Domingo, Distrito Nacional, con una extensión superficial de quinientos noventa y seis punto cincuenta y dos metros cuadrados (596.52 mts²).

La Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante la Sentencia núm. 0315-2018-SSen-00131, del dos (2) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), declaró inadmisibles —por falta de objeto— la referida litis y acogió la demanda en intervención voluntaria de la sociedad comercial Heyaime & Sánchez, SRL, reconociéndola como tercer adquirente de buena fe.

La referida decisión fue recurrida en apelación por el señor Ángel María Medina de León, y la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante la Sentencia núm. 1397-2019-SSen-00153 del veinticuatro



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

(24) de octubre de dos mil diecinueve (2019), acogió el recurso de apelación y, en consecuencia, revocó la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, acogió parcialmente la litis sobre derechos registrados y ordenó la nulidad de los trabajos de deslinde aprobados mediante la Sentencia núm. 2016-5384, del doce (12) de octubre de dos mil dieciséis (2016), dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que dio como resultado la parcela núm. 400319226246. Además, ordenó a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la cancelación de dicha designación del Sistema Cartográfico Nacional y al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la reintegración de esos derechos en constancia anotada.

La sentencia también ordenó la nulidad del contrato de venta el veintiocho (28) de febrero de dos mil diecisiete (2017), celebrado entre María Magdalena Caro y Rafael Brito Zapata respecto de la parcela producto del deslinde cancelado, marcada con el número 400319226246, en atención a lo dispuesto en el artículo 1599 del Código Civil dominicano.

Asimismo, declaró la nulidad del contrato de venta del treinta y uno (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), suscrito entre Rafael Brito Zapata y la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL, relativo a la misma parcela núm. 400319226246, conforme a lo dispuesto en el artículo 1599 del Código Civil dominicano.

Finalmente, el tribunal reservó a la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL el derecho de ejercer la acción en reparación de daños y perjuicios establecida en el artículo 1599 del Código Civil en perjuicio de los vendedores. En consecuencia, ordenó al registrador de títulos realizar las siguientes actuaciones: (1) cancelar el Certificado de Título matrícula núm. 0100305331, que ampara la parcela núm. 400319226246 del Distrito Nacional, a nombre de la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL; (2) cancelar los asientos registrales generados por las ventas cuya nulidad fue ordenada en los ordinales sexto y



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

séptimo del dispositivo de la sentencia; (3) inscribir el derecho de propiedad del señor Ángel María Medina de León en relación con la porción de terreno de 602.37 metros cuadrados, dentro de la parcela núm. 153 del Distrito Catastral núm. 2 del Distrito Nacional; (4) expedir una nueva constancia anotada en certificado de título que ampare el derecho de propiedad del señor Medina de León, con las generales señaladas en el numeral anterior, y (5) mantener cualquier otra carga inscrita sobre dichos derechos que no haya sido presentada ante dicho tribunal y que se encuentre registrada a la fecha de ser dictada la sentencia.

En desacuerdo con la decisión de apelación, la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL recurrió en casación y la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso mediante la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Esta decisión es objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, mediante el cual Heyaime & Sánchez, SRL alega que le fueron vulnerados sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa, motivación de las sentencias y propiedad.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional de conformidad con las previsiones de los artículos 185.4 y 277 de la Constitución, y 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

9. Sobre la admisibilidad del recurso de revisión constitucional



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.1. De conformidad con las disposiciones del artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, el recurso de revisión está sujeto, para su admisibilidad, a que se interponga dentro del plazo de treinta días computado a partir de la fecha de notificación de la sentencia recurrida; se trata, pues, de un plazo franco y calendario, según el precedente sentado en la Sentencia TC/0143/15, del primero (1^{ero}) de julio de dos mil quince (2015), que por igual debe calcularse atendiendo a las disposiciones del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.²

9.2. Sobre el plazo para la presentación de un recurso de revisión, mediante la Sentencia TC/0543/15, del dos (2) de diciembre de dos mil quince (2015), el Tribunal Constitucional estableció el criterio de que «las normas relativas a vencimiento de plazos son normas de orden público, por lo cual su cumplimiento es preceptivo y previo al análisis de cualquier otra causa de inadmisibilidad».

9.3. Conforme con las sentencias TC/0109/24, del primero (1^{ero}) de julio de dos mil veinticuatro (2024) y TC/0474/24, del veintisiete (27) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), solamente se considerarán válidas las notificaciones de resoluciones o sentencias que se realicen en manos de la persona o en el domicilio real de las partes del proceso.

9.4. En la especie, se verifica que la sentencia impugnada fue notificada a la parte recurrente en su domicilio social mediante el Acto núm. 348/2023, instrumentado por Aneury García Mejías, alguacil de estrado de la Segunda

² El día de la notificación y el del vencimiento no se contarán en el término general fijado por los emplazamientos, las citaciones, intimaciones y otros actos hechos a persona o domicilio. Este término se aumentará de un día por cada treinta kilómetros de distancia; y la misma regla se seguirá en todos los casos previstos, en materia civil o comercial, cuando en virtud de leyes, decretos o reglamentos haya lugar a aumentar un término en razón de las distancias. Las fracciones mayores de quince kilómetros aumentarán el término de un día, y las menores no se contarán para el aumento, salvo el caso en que la única distancia existente, aunque menor de quince kilómetros, sea mayor de ocho, en el cual dicha distancia aumentará el plazo de un día completo. Si fuere feriado el último día de plazo, éste será prorrogado hasta el siguiente.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sala Civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, el catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023), mientras que el recurso de revisión fue interpuesto el cuatro (4) de abril de dos mil veintitrés (2023), de modo que este colegiado concluye que el recurso se interpuso dentro del plazo de treinta días previsto en el artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11.

9.5. Para la admisibilidad del recurso de revisión constitucional también se requiere que la decisión impugnada tenga el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada y que haya sido dictada con posterioridad a la promulgación de la Constitución, el veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010), conforme señalan las disposiciones de los artículos 277 de la Constitución y 53 de la indicada Ley núm. 137-11, condiciones que en la especie se encuentran satisfechas, pues la decisión impugnada fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia con posterioridad a la entrada en vigencia de la Carta Sustantiva y con ella se puso fin al proceso judicial.

9.6. Además de las condiciones examinadas, para que proceda la revisión constitucional, el recurso debe circunscribirse a alguna de las causas de revisión que establece el artículo 53 de la Ley núm. 137-11: 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.

9.7. La parte recurrida, señor Ángel María Medina de León, solicita la inadmisibilidad del recurso de revisión, alegando que carece de motivos valederos para su conocimiento.

9.8. En respuesta a este fin de inadmisión, este colegiado considera que la parte recurrente motivó suficientemente su recurso, en el cual alega la vulneración de derechos fundamentales, concretamente, el debido proceso, defensa y



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

propiedad por tratarse de un tercero adquiriente de buena fe, cuestiones de índole constitucional que este colegiado debe examinar. En ese orden, se rechaza el medio de inadmisión planteado, sin que sea necesario consignarlo en el dispositivo de la presente decisión.

9.9. En ese sentido, al verificarse que la parte recurrente invoca la tercera causal de revisión, procede determinar si se satisfacen las condiciones que se enuncian a continuación:

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

9.10. Siguiendo los lineamientos de la Sentencia Unificadora TC/0123/18³, del cuatro (4) de julio de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Constitucional

³ En la referida sentencia, este tribunal unificó el criterio para la evaluación de las condiciones de admisibilidad previstas en el artículo 53.3 de la indicada Ley núm. 137-11 y, en ese orden, precisó que esos requisitos se encontrarán satisfechos o no satisfechos, de acuerdo al examen particular de cada caso:

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



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

estima satisfechas las condiciones establecidas en los literales a), b) y c) del referido artículo 53.3, pues la parte recurrente invocó la violación de su derecho al debido proceso, a la defensa, a la motivación de las sentencias, a la propiedad, así como a la seguridad jurídica, se agotaron todos los recursos disponibles sin que la alegada conculcación de derechos fuera subsanada y no existen recursos ordinarios posibles contra la sentencia impugnada a la que le imputa, de modo inmediato y directo, la vulneración de sus derechos fundamentales.

9.11. Por último, las previsiones establecidas en el párrafo del artículo 53 de la Ley núm. 137-11 condicionan la revisión del recurso a que comporte especial trascendencia o relevancia constitucional de la cuestión planteada, que se apreciará atendiendo a su importancia para la interpretación, aplicación y general eficacia de la Constitución, o para la determinación del contenido, alcance y la concreta protección de los derechos fundamentales.

9.12. La referida noción, de naturaleza abierta e indeterminada, fue definida por este Tribunal en la Sentencia TC/0007/12, del veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012), en el sentido de que esta condición solo se encuentra configurada, entre otros supuestos, cuando:

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



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.13. Asimismo, en la Sentencia TC/0409/24, del once (11) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), este tribunal estableció que la evaluación de los supuestos de especial trascendencia o relevancia constitucional identificados enunciativamente en la Sentencia TC/0007/12, se hará con base en los siguientes parámetros:

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

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

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

d. Constatar que no se impone la necesidad de dictaminar una sentencia unificadora en los términos establecidos por el Tribunal Constitucional mediante la Sentencia TC/0123/18, es decir, que no existen contradicciones o discrepancias en jurisprudencia constitucional



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

respecto a la cuestión planteada que necesite ser resuelta por parte de este tribunal constitucional mediante una sentencia unificadora, según lo previsto en la Sentencia TC/0123/18.

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

9.14. Partiendo de las consideraciones anteriores, este tribunal constitucional estima que el recurso de revisión interpuesto por Heyaime & Sánchez, SRL reviste especial trascendencia y relevancia constitucional en la medida en que plantea cuestiones vinculadas al alcance del derecho fundamental al debido proceso y tutela judicial efectiva, consagrado en los artículos 68 y 69 de la Constitución. En efecto, el conocimiento del fondo permitirá a este colegiado verificar si, como sostiene la parte recurrente, la sentencia impugnada vulnera sus derechos de defensa –por carecer de motivación suficiente– y de propiedad, al no reconocer su condición de tercer adquiriente de buena fe ni declarar la prescripción de la acción promovida por su contraparte. En consecuencia, admitirá el recurso de revisión que nos ocupa y procederá a conocer el fondo del asunto.

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

10.1. El recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional fue interpuesto por la sociedad comercial Heyaime & Sánchez, SRL contra la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), decisión que rechazó el recurso de casación incoado por la actual recurrente contra la Sentencia núm. 1397-2019-S-00153, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el veinticuatro



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

(24) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

10.2. La parte recurrente sostiene que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia vulneró su derecho fundamental de defensa y debido proceso por carecer la sentencia impugnada de una adecuada motivación en cuanto a la valoración de las pruebas. Asimismo, invoca la violación del derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución y de la ley, concretamente los artículos 62, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, y los artículos 2252 y 2268 del Código Civil dominicano relativos a la prescripción y al tercer adquirente de buena fe.

10.3. Previo al análisis de los alegatos de las partes y los fundamentos de la sentencia recurrida, es pertinente señalar que el Tribunal Constitucional ha establecido que conforme a los términos del artículo 53, numeral 3), letra c), de la Ley núm. 137-11, las cuestiones relacionadas con el derecho a la prueba que puedan integrar un recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales y que puedan dar lugar a la detección de una vulneración a derechos fundamentales, constituyen un asunto que escapa a la competencia de esta sede constitucional.

10.4. Asimismo, hemos dejado constancia de que, si bien nos está vedado cuestionar las valoraciones que los jueces del fondo realizan respecto a las pruebas, sí podemos revisar dichas actuaciones en aquellos casos en que se configure desnaturalización de los hechos o elementos probatorios utilizados para resolver un conflicto determinado, se cuestione su juridicidad o se invoque falta de motivación (TC/0202/14, TC/0764/17, TC/0058/22, TC/0826/23 y TC/0742/24 y TC/1012/25).

10.5. En dichas decisiones hemos establecido que la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de casación, debe velar porque los tribunales interpreten y apliquen correctamente el derecho y respondan los alegatos de las partes con



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

argumentos jurídicos fundados, sin entrar en valoraciones de los hechos o de pruebas, porque si lo hiciera traspasaría los límites de tales atribuciones.

10.6. En aplicación del indicado criterio, este colegiado procederá a examinar la actuación de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en función del escrutinio realizado por esta a la decisión de apelación, particularmente respecto a lo invocado por la recurrente sobre la presunta violación del derecho de defensa por falta de motivación, así como de su derecho de propiedad, al no reconocer su calidad de tercer adquiriente de buena fe ni la prescripción invocada respecto de la acción incoada por la parte recurrida.

10.7. En ese contexto, a los fines de hacer más diáfana la comprensión y sistematización de la presente decisión, este tribunal de garantías constitucionales responderá por separado cada uno de los medios referidos y detectados a partir del análisis del escrito introductorio del recurso que nos ocupa, en contraste con los planteamientos de la parte recurrida y los fundamentos de la sentencia impugnada.

A. Sobre la alegada violación al artículo 51 de la Constitución y a la ley (principios II, IV, artículos 62, 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y los artículos 2252 y 2268 del Código Civil dominicano, relativos al tercer adquiriente de buena fe y la prescripción)

10.8. La parte recurrente, Heyaime & Sánchez, SRL, sostiene como fundamento principal de su recurso que la sentencia impugnada vulneró las referidas normas, al no considerar que su adquisición del inmueble fue realizada a título oneroso y de buena fe con base en un certificado de título vigente y una certificación del estado jurídico del inmueble que acreditaba la inexistencia de cargas, gravámenes o anotaciones en el mismo. En ese orden, invoca la protección de los principios de publicidad, legitimidad y fe pública registral consagrados en la Ley núm. 108-05, y conforme al artículo 2268 del Código



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Civil dominicano, por lo que solicita el reconocimiento de su calidad como tercer adquirente de buena fe, al haber confiado en la exactitud del Registro de Títulos. Alega que la adquisición del inmueble fue confirmada por testigos presenciales y sustentada en documentos que evidencian el cumplimiento de los requerimientos legales.

10.9. La parte recurrida, señor Ángel María Medina de León, procura en los alegatos y conclusiones de su escrito de defensa el rechazo del recurso, ya que Heyaime & Sánchez, SRL no puede invocar la condición de tercer adquirente de buena fe; que el principio de prioridad registral y las disposiciones de la Ley núm. 108-05 protegen al verdadero titular del derecho, quien ha ocupado el inmueble desde el mil novecientos ochenta y dos (1982) y no a quien adquirió el bien después del inicio del litigio. Asimismo, afirma que la venta del inmueble en cuestión se basó en una suplantación de identidad debidamente demostrada mediante informes de la Junta Central Electoral y la Dirección Nacional de Inspectoría que motivaron la cancelación de la cédula de identidad y electoral de la persona que se hizo pasar por la propietaria original del inmueble objeto de la litis, señora María Magdalena Caro de Álvarez.

10.10. Al respecto, es preciso destacar que la parte recurrente formuló iguales apreciaciones ante la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual rechazó el medio planteado tras comprobar lo siguiente:

12. Del examen de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal a quo revocó la decisión de primer grado y acogió las pretensiones de la litis en la que se declaró la nulidad del contrato de venta de fecha 31 de agosto del 2017 y del derecho registrado a favor de la sociedad de comercio Heyaime & Sánchez, SRL., sustentado en que no podía declararse tercer adquirente de buena fe, pues al momento del registro del derecho en el inmueble constaba la inscripción de litis sobre derechos registrados a favor de la hoy parte recurrida.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

13. En ese sentido, tal como establece la decisión impugnada, para declarar la calidad de tercer adquirente de buena fe a la hoy parte recurrente era de lugar que no le fuera atribuido el conocimiento de las actuaciones fraudulentas cometidas por quien le vendió el derecho de propiedad en el inmueble. En este caso, en el inmueble cuya propiedad adquirió de Rafael Brito Zapata, se encontraba registrada una litis a favor de Ángel María Medina de León, cuya inscripción es anterior a la fecha de la transferencia del derecho ante el registro de títulos, tal como comprobó el tribunal a quo. Es criterio de esta Tercera Sala que, según el párrafo II del artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sobre inmuebles registrados no pueden existir derechos ocultos que no hayan sido debidamente registrados, por lo que no le es oponible a tercer adquirente de buena fe ningún derecho no inscrito; sin embargo, no puede reputarse la buena fe del adquirente cuando al momento del registro del derecho, ya se encontraba inscrita en el inmueble una litis, pues la inscripción tiene por efecto hacer oponible a todo el mundo de las actuaciones que se ejecutan en el inmueble, en tanto las litis inscritas son oponibles a todo el mundo, aun cuando no se encuentren anotadas en el duplicado del dueño del certificado de títulos.

10.11. En el examen de la Sentencia TC/0093/15, del siete (7) de mayo de dos mil quince (2015), se observa que este tribunal constitucional estableció, con respecto al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso:

k. En efecto, el Estado ha buscado avalar la eficacia del “Sistema Torrens” –en específico el principio de publicidad y de legitimidad – garantizando que la persona que adquiriera un bien inmueble de manera onerosa y con buena fe –la cual se presume–pueda disfrutar de su



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*derecho de propiedad, no obstante los problemas que el referido bien pueda tener.*⁴

10.12. En la misma decisión, se reafirma que entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de tercer adquirente 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.

10.13. Asimismo, este colegiado ha precisado en reiteradas ocasiones los presupuestos que configuran la condición de tercer adquirente de buena fe, como en el caso de la Sentencia TC/0841/18, del diez (10) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), en la cual se establece lo siguiente:

g. Pues, tal como establece el principio IV de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario: Todo derecho registrado de conformidad con la [...] ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado. De igual forma, el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras, establece que: [...] cualquier anotación o registro que se verifique en un certificado de título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales precedentes, serán oponibles a todo el mundo inclusive al Estado. Se otorga de esta forma, una protección de carácter erga omnes al derecho de propiedad debidamente registrado. En este sentido, nuestro derecho inmobiliario, sustentado sobre la base del Sistema Torrens, considera como uno de sus elementos rectores, el principio de la fe pública registral, el cual protege los derechos registrados en beneficio del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.

⁴ Ver en ese sentido las sentencias TC/0297/19 y TC/0185/19.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*h. En el presente caso, el recurrido Ángel Ernesto Ramírez Lantigua, en su calidad de tercero registrado, inscribió su derecho de propiedad, el cual fue transmitido por el anterior titular registral mediante un contrato de venta con garantía hipotecaria otorgada por el Banco de Reservas de la República Dominicana; dicha adquisición fue a título oneroso, presumiéndose la buena fe del comprador y sin que la recurrente demostrara la mala fe del mismo. En este orden, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia evaluó los medios probatorios presentados por las partes, y determinó la no configuración de la mala fe del tercer adquiriente registrado. En referencia a la buena fe, el artículo 2268 del Código Civil dominicano establece que se presume siempre la buena fe, y corresponde la prueba de aquel que alega lo contrario. La parte recurrente tampoco probó los elementos constitutivos de la simulación del comprador, o la conducta dolosa de las partes envueltas en las operaciones de compraventa del inmueble, **ni que el tercer adquiriente tuviera conocimiento de los vicios alegados y no constados en la historia registral del inmueble en litis.**⁵*

10.14. Acorde con lo dispuesto en el indicado precedente, este plenario ha establecido en la Sentencia TC/0942/23, del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), que para establecer que el comprador no es un tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe, se debe presentar ante los jueces de fondo las pruebas que avalen que la compra realizada ha sido de manera fraudulenta y con conocimiento de la parte adquiriente.

10.15. En el análisis de los fundamentos de la sentencia impugnada se constata que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó su decisión en la imposibilidad de reconocer a la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL, la

⁵ Subrayado nuestro para destacar.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

condición de tercer adquiriente de buena fe, por cuanto al momento del registro de su derecho sobre el inmueble ya constaba inscrita en el Registro de Títulos una litis sobre derechos registrados a favor del señor Ángel María Medina de León y que la buena fe no puede presumirse en perjuicio de un proceso previamente registrado y oponible a todos.

10.16. Los motivos expuestos por la Tercera Sala para rechazar el referido medio de casación se sustentan en el párrafo II del artículo 90 de la Ley núm. 108-05, el cual establece que no pueden existir derechos ocultos sobre inmuebles registrados y que las litis debidamente inscritas son oponibles a todo el mundo, también se basó en los artículos 2268 y 1315 del Código Civil, relativos a la presunción de buena fe y a la carga de la prueba. En consecuencia, la sentencia impugnada, considerando los hechos y las pruebas verificadas por los jueces de fondo, concluyó que la inscripción previa de la litis impedía reputar la buena fe de la recurrente, declarando en consecuencia la nulidad del contrato de venta suscrito el treinta y uno (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), así como el derecho registrado derivado de este, sin que se haya evidenciado vulneración de derechos fundamentales.

10.17. Aunado a lo anterior, este tribunal constata que lo dispuesto en la sentencia impugnada es coherente con el criterio jurisprudencial desarrollado por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual estableció en la Sentencia núm. 16, del nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012)⁶, lo siguiente:

(...) la presente litis se instruye bajo el amparo de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos y que en virtud de la misma en su artículo 135 del Reglamento de los Tribunales, establece que en los procesos de litis sobre derechos registrados, el juez o tribunal apoderado de la demanda debidamente notificada a la contraparte,

⁶SCJ. Tercera Sala. Nueve (9) de mayo de dos mil doce (2012). Núm. 16, BJ.1218.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

informará de dicha demanda al Registro de títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes, sobre su existencia; que en dicho caso el Registro de Títulos anotará un asiento sobre el inmueble involucrado haciendo constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho Tribunal, por lo que cualquier operación que se pretenda registrar luego de asentado el mismo, no puede ser considerada de buena fe (...)

10.18. Dicho criterio ha sido reiterado en decisiones posteriores, en particular, citamos la Sentencia núm. 20, del veintidós (22) de enero de dos mil catorce (2014), donde se estableció:

Considerando, que al estar inscrita anteriormente esta litis y la oposición correspondiente, ésto (sic) le resultaba oponible a toda persona física o moral que pretendiera derechos de propiedad sobre el inmueble en disputa; por lo que, tal como fue establecido por el tribunal a-quo en su sentencia, el fraude que pudo ser comprobado en la especie consistió en que existiendo contestación entre los hoy recurridos (compradores originales) y la empresa vendedora y habiendo dichos recurridos inscrito la litis, de todas formas dicha vendedora y el segundo comprador procedieron a realizar su operación, lo que evidencia que con la misma se pretendió burlar la primera venta, es decir, la intervenida entre la compañía Valle de la Liébana, S. A. y los indicados esposos; conclusión a la que llegó el tribunal a-quo por el hecho de que la litis que se originó por que la primera venta le era oponible tanto al segundo comprador como a la hoy recurrente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en su condición de acreedora al financiar a este último.⁷

⁷ SCJ. Tercera Sala. Veintidós (22) de enero de dos mil catorce (2014). Núm. 20. BJ.1238.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.19. De lo anterior se desprende que queda fuera de la protección del tercer adquirente de buena fe aquel que obtenga un inmueble sobre el cual pese una anotación de litis sobre derecho registrado, una oposición o anotación preventiva registrada.⁸ Estas inscripciones tienen como finalidad advertir a los terceros sobre la existencia de un litigio o una controversia que afecta el derecho de propiedad o la situación jurídica del bien, impidiendo así que quien lo adquiera pueda alegar desconocimiento o buena fe.⁹

10.20. En virtud de lo expuesto, esta sede constitucional ratifica lo decidido por la sentencia impugnada, máxime cuando fue comprobado que en la especie la litis sobre derechos registrados fue debidamente inscrita ante la jurisdicción correspondiente, lo que la hacía oponible a todas las partes, incluida la sociedad Heyaime & Sánchez, SRL, la cual participó como interviniente voluntaria en dicho proceso. En consecuencia, no se constata el vicio invocado, razón por la cual se desestima este aspecto del medio de revisión examinado, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente decisión.

10.21. La parte recurrente también arguye que la demanda presentada por el recurrido está afectada por la figura de la prescripción, puesto que, según sus alegatos, fue interpuesta más de treinta y cinco (35) años después del acto de venta, del veinticinco (25) de mayo de mil novecientos ochenta y dos (1982), por lo que correspondería aplicar el plazo de prescripción de veinte años establecido en el Código Civil dominicano. En ese orden, argumenta que la sentencia recurrida desconoció el carácter definitivo del asiento registral, en contraposición al Principio IV de la Ley núm. 108-05, que establece la imprescriptibilidad y protección de los derechos registrados conforme al sistema Torrens.

⁸ Véase: «La protección del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en Sistema inmobiliario y registral y su delicada relación con las decisiones en materia civil y de tierras», *Anuario de Jurisprudencia Casacional Dominicana 2022*, Suprema Corte de Justicia, Escuela Nacional de la Judicatura, p. 24.

⁹ Ver *mutatis mutandis* la Sentencia TC/1123/23, en la cual se indica que los adquirentes no son de buena fe cuando «sobre la propiedad existía una oposición debidamente inscrita».



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.22. En relación con la pretensión de prescripción, la parte recurrida alega que no es aplicable en este caso, en tanto no se cuestiona un derecho de propiedad registrado, que es imprescriptible, sino un conjunto de actos fraudulentos que se iniciaron en dos mil dieciséis (2016) y dieron lugar a una demanda presentada en dos mil diecisiete (2017). Que las decisiones judiciales han confirmado que la acción se basa en la nulidad por fraude y suplantación, no en el derecho de propiedad adquirido en mil novecientos ochenta y dos (1982). Además, sostiene que fue constatada una serie de actuaciones dolosas entre los involucrados en la presunta compraventa —incluyendo a la parte recurrente, el vendedor Rafael Brito Zapata y la suplantadora—, lo que refuerza la necesidad de proteger los derechos del propietario legítimo.

10.23. Sobre la base de lo expuesto, esta sede constitucional rechaza lo argüido por la parte recurrente, dado que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificó que la demanda fue interpuesta dentro del plazo legal. El acto cuya nulidad se persigue data del veintiocho (28) de febrero de dos mil diecisiete (2017), y la acción fue interpuesta el cinco (5) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), por lo que no ha operado la prescripción contemplada en el artículo 2262 del Código Civil.

10.24. En ese tenor, se constata que los argumentos de la sentencia recurrida se encuentran fundados en hecho y en derecho, y no se configura la alegada vulneración del derecho de propiedad por falta de protección al tercer adquirente del inmueble objeto del litigio. Por lo tanto, se rechaza el medio invocado sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

B. Sobre la alegada violación del derecho a la debida motivación de la sentencia



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.25. La parte recurrente, Heyaime & Sánchez, SRL, ha planteado que la decisión impugnada carece de una adecuada motivación, por lo que es violatoria de su derecho fundamental de defensa, tutela judicial efectiva y debido proceso consagrados en los artículos 68 y 69 de la Constitución e inobservancia de precedentes vinculantes de este tribunal constitucional.

10.26. Al respecto, la parte recurrida sostiene que el recurso de revisión constitucional interpuesto por Heyaime & Sánchez, SRL carece de fundamento, ya que tanto la Suprema Corte de Justicia como el Tribunal Superior de Tierras valoraron correctamente las pruebas. En ese orden, arguye que no se vulneró el derecho de defensa, porque las decisiones judiciales explicaron suficientemente que la inscripción de la litis sobre derechos registrados antecedió a la transferencia en favor de la recurrente, desestimando su alegato de adquirente de buena fe.

10.27. La necesidad de que las decisiones estén debidamente motivadas es uno de los derechos y garantías derivados de los artículos 68 y 69 de la Constitución. Estos preceptos constitucionales consagran el derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, los cuales constituyen garantías generales de los demás derechos fundamentales reconocidos por nuestro ordenamiento jurídico.¹⁰

10.28. Dado que la parte recurrente ha alegado la falta de fundamentación de la sentencia recurrida, este colegiado procederá a analizar el cumplimiento del test de la debida motivación, desarrollado a partir de la Sentencia TC/0009/13, del once (11) de febrero de dos mil trece (2013), reiterada en múltiples decisiones posteriores,¹¹ la cual establece los criterios mínimos que deben cumplir los tribunales del orden judicial para garantizar el efectivo cumplimiento del deber de motivar sus decisiones, a saber:

¹⁰ Ver Sentencia TC/0124/16.

¹¹ Ver las sentencias TC/0077/14, TC/0503/15 y TC/0016/20.



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.29. a. Desarrollar de forma sistemática los medios en que fundamentan sus decisiones; b. exponer de forma concreta y precisa cómo se producen la valoración de los hechos, las pruebas y el derecho que corresponde aplicar; c. manifestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada; d. evitar la mera enunciación genérica de principios o la indicación de las disposiciones legales que hayan sido violadas o que establezcan alguna limitante en el ejercicio de una acción; y e. asegurar, finalmente, que la fundamentación de los fallos cumpla la función de legitimar las actuaciones de los tribunales frente a la sociedad a la que va dirigida la actividad jurisdiccional.

10.30. En relación con el primer elemento del referido análisis, este tribunal constata que la sentencia impugnada analiza los medios de casación planteados por la parte recurrente: violación a la ley por la condición de tercer adquirente de buena fe, falta de base legal por prescripción y falta de calidad. En efecto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia aborda los antecedentes del caso y los argumentos de las partes, dando una respuesta motivada a cada uno de los medios invocados, lo que evidencia un desarrollo lógico y estructurado de los fundamentos de la decisión. En ese sentido, la sentencia recurrida cumple con el primer requisito del test.

10.31. En cuanto al segundo, este colegiado considera que dicho requisito se satisface en la especie, por cuanto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al rechazar el recurso de casación, valoró de forma razonada las comprobaciones que —en cuanto a los hechos y las pruebas presentadas por las partes envueltas en la litis— realizaron los jueces que conocieron el fondo del proceso, entre las cuales se hallan los contratos de compraventa, certificación del estado jurídico del inmueble, fechas exactas de las inscripciones registrales, así como antecedentes de la propiedad y titularidad de los inmuebles envueltos en la controversia.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.32. En tal sentido, se observa que la sentencia impugnada no se limita a mencionar las pruebas, sino que ratifica las consecuencias jurídicas que de estas extrajo la Corte de Apelación, como el momento del registro del derecho de propiedad reclamado, el contenido de las certificaciones y la existencia de una litis previa como hechos decisivos para rechazar la presunción de buena fe de la sociedad comercial Heyaime & Sánchez, SRL.

10.33. Asimismo, la Tercera Sala fundamenta jurídicamente la solución adoptada con base en los criterios jurisprudenciales pertinentes y la interpretación de disposiciones legales aplicables al caso concreto. Por lo tanto, en contraposición a lo alegado por la parte recurrente, la sentencia objeto del presente recurso de revisión no ha vulnerado el derecho de defensa y debido proceso, ni ha incurrido en inobservancia de precedentes vinculantes de este tribunal constitucional.

10.34. Del mismo modo, se evidencia el cumplimiento del tercer elemento del test, consistente en *manifestar las consideraciones pertinentes que permitan determinar los razonamientos en que se fundamenta la decisión adoptada*. Esto así, en virtud de que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia expuso claramente por qué no puede otorgarse la protección de tercer adquiriente de buena fe a la recurrente, destacando la existencia de una litis previamente inscrita ante la jurisdicción correspondiente a los fines de hacerla oponible a las partes y a terceros, incluyendo la empresa Heyaime & Sánchez, SRL.

10.35. La sentencia recurrida también fundamentó de forma razonada el rechazo al medio relativo a la prescripción y a la supuesta falta de calidad, al establecer que la litis fue interpuesta dentro del plazo legal y que, aunque los derechos registrados de las partes correspondían a parcelas diferentes, se trataba del mismo bien físico en conflicto.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.36. En ese contexto, se constata que la Tercera Sala realiza un desarrollo interpretativo del principio de prioridad registral, del efecto jurídico de la anotación de una litis sobre derechos registrados y el alcance de la figura del tercer adquirente de buena fe en el ordenamiento dominicano y las particularidades del caso concreto. Además, se analiza la validez de la certificación del estado jurídico emitida antes de la inscripción de la litis, vinculándola con el momento de la transferencia de los derechos de propiedad de la parte recurrente.

10.37. Asimismo, se verifica el cumplimiento de la condición prevista en el cuarto presupuesto del test, en razón de que la sentencia impugnada no incurre en «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», en virtud de que es constatable que, al examinar la sentencia impugnada, esta no se limita a referenciar normas legales y jurisprudencia aplicables, sino que desarrolla su contenido normativo y lo aplica al caso concreto. En tal sentido, se establece una correlación coherente entre el derecho aplicado y el asunto objeto de ponderación, ofreciendo argumentos pertinentes que justifican la decisión.

10.38. Las consideraciones previas permiten concluir que también se cumple el quinto y último elemento del test, concerniente a *asegurar, finalmente, que la fundamentación de los fallos cumpla la función de legitimar las actuaciones de los tribunales frente a la sociedad a la que va dirigida la actividad jurisdiccional*. En efecto, la sentencia de casación contiene argumentos debidamente fundamentados respecto a las razones por las cuales no puede protegerse el derecho adquirido posterior a una litis registrada, y cómo esta protección responde al principio de publicidad registral. También se protege el interés del verdadero propietario frente a actuaciones fraudulentas que podrían vulnerar su derecho de propiedad con base en las normas legales aplicables al caso, legitimando de esta manera su actuación frente a la sociedad.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.39. De lo anterior se concluye que las consideraciones expuestas en la sentencia impugnada satisfacen el test de la debida motivación, además de no incurrir en la alegada vulneración del derecho de defensa y de propiedad argüida por la parte recurrente; por ende, no vulnera la garantía de la tutela judicial efectiva y debido proceso respecto a los fundamentos de derecho que como hemos visto, sirvieron de base a la decisión.

10.40. A la luz de la argumentación expuesta, el Tribunal Constitucional comprueba que en la especie no se produjeron las vulneraciones de derechos fundamentales invocados por Heyaime & Sánchez, SRL y en consecuencia, procede el rechazo del presente recurso de revisión.

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran los magistrados Alba Luisa Beard Marcos, Army Ferreira, María del Carmen Santana de Cabrera y José Alejandro Vargas Guerrero, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley.

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

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR ADMISIBLE, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Heyaime & Sánchez, SRL contra la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, el indicado recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Heyaime & Sánchez, SRL y en consecuencia, **CONFIRMAR** la Sentencia núm. 001-SCJ-TS-22-1224, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

TERCERO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, Heyaime & Sánchez, SRL, y a la parte recurrida, señores Ángel María Medina de León y Rafael Brito Zapata.

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

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

Aprobada: Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez.

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

Grace A. Ventura Rondón
Secretaria