República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0093/15

Referencia: Expediente núm. TC-04-2013-0047, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Rolando Antonio Ramírez contra la Sentencia núm. 821, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012).

En el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, a los siete (7) días del mes de mayo del año dos mil quince (2015).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Hermógenes Acosta de los Santos, Ana Isabel Bonilla Hernández, Justo Pedro Castellanos Khoury, Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Jottin Cury David, Rafael Díaz Filpo, Víctor Gómez Bergés, Wilson S. Gómez Ramírez, Katia Miguelina Jiménez Martínez e Idelfonso Reyes, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución, 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la sentencia recurrida

La decisión objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional es la Sentencia núm. 821, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012), mediante la cual se rechazó el recurso de casación incoado por el señor Rolando Antonio Ramírez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, el veinte (20) de abril de dos mil diez (2010).

La referida sentencia fue notificada a la parte recurrente, Rolando Antonio Ramírez, el doce (12) de febrero de dos mil trece (2013), mediante el Acto núm. 0145-13, instrumentado por el ministerial José Geraldo Almonte Tejada.

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La parte recurrente, Miguel Cordero Guerrero, interpuso el presente recurso el quince (15) de marzo de dos mil trece (2013). Pretende que se revoque la sentencia recurrida y que, por tanto, se decida a su favor la presente litis.

3. Fundamentos de la decisión recurrida

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso de casación incoado por Rolando Antonio Ramírez, fundado en las siguientes consideraciones:

a. Al referirse a la sentencia que fue impugnada mediante el recurso de casación, estableció:

Considerando, que de la sentencia impugnada se advierte que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para decidir los recursos de apelación estableció lo siguiente: ´que en cuanto al fondo, cuanto al recurso de apelación interpuesto en fecha 29 de julio de 2009, suscrito por el Dr. Juan Castillo Severino en representación del Sr. Manuel Antonio Peralta, este tribunal ha comprobado que carece de fundamento legal, por cuanto el experticio caligráfico realizado por la Subdirección Central de la Policía Científica en fecha 5 de mayo de 2005 dio como resultado la comprobación de la falsificación de la firma que hizo valer el Sr. Ramón Antonio Peralta para atribuirse como comprador los derechos del inmueble en litis; que así también lo comprobó el Juez a-quo; que por tanto se rechaza este recurso de apelación, en cuanto al fondo, por carecer de base legal; que además se reserva el derecho que tienen el Sr. Rolando Antonio Ramírez para perseguir las reparaciones legales correspondientes frente al perjuicio recibido con relación al inmueble en litis, contra el Sr. Ramón Antonio Peralta, los que pudieran resultar implicados en las referidas actuaciones fraudulentas de falsificación de firmas; que en cuanto al recurso de apelación de fecha 3 de septiembre de 2009, suscrito por los Dres. Gloria Mercedes Hernández de Ovalle y Neftalí A. Hernández R., en representación de los Sres. Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, este Tribunal ha comprobado que efectivamente son terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe, que ignoraban el vicio del Certificado de Título que ampara el inmueble en litis que adquirieron; que así también lo comprobó el Tribunal a-quo, que en las páginas 9 y 10 de su sentencia plasma el considerando siguiente: ´que por otro lado y en razón de que los señores Dacal argumentan ser terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, ciertamente en este tribunal no se ha probado que dichos compradores, quienes son demandados en la

presente instancia, hayan actuado con mala fe, es decir a sabiendas de que estaban realizando la compra de un inmueble cuyo soporte legal, es decir el Certificado de Título estaba viciado por haber sido producto de maniobras fraudulentas, sin embargo, para esta juzgadora tal situación sólo conlleva una acción personal contra aquel que lo defraudó, pues mal podría el legítimo propietario, que nada conoce respecto al fraude que se está gestando con su bien inmueble, pagar por sí solo las consecuencias del despojo ilícito de que fue objeto; que no obstante al Tribunal a-quo haber llegado a esa confirmación se desvía de las sentencias de los principios que rigen la materia inmobiliaria especializada de que se trata, por cuanto no tomó en cuenta que en materia de inmuebles registrados no rigen totalmente los principios del derecho común en cuanto al fraude; que en la materia de inmuebles registrados el tercer adquiriente a título oneroso y de buena fe es la figura jurídica fundamental del sistema inmobiliario registrario; que los terceros adquirientes a título oneroso y de buena fe tienen que ser protegidos, para garantizar la confiabilidad y eficacia del sistema, así como para darle seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias; que el Certificado de Título es un acto auténtico que tiene la garantía del estado y posee fuerza jurídica ejecutoria, que se le impone a los jueces de la República y que produce la seguridad jurídica en las operaciones relacionadas con los inmuebles; que el que compra a la vista de un Certificado de Título, expedido por el Registrador de Títulos y sin cargas y gravámenes, es protegido por el sistema; que por tanto se acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación que se pondera, por estar basado en pruebas legales; que en consecuencia se revoca la sentencia recurrida, por haber hecho el Tribunal a-quo una errónea aplicación de la ley; (...).

b. *Considerando, que en relación al vicio denunciado de incorrecta aplicación del artículo 1599 del Código Civil, cabe resaltar, que las*

disposiciones previstas en el Código Civil, tienen un carácter supletorio al Código de Procedimiento Embargo Inmobiliario de inmuebles registrados; en ese orden, conforme al examen del fallo impugnado, el Tribunal Superior de Tierras destaca que los hoy recurridos Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal fueron terceros adquirientes de buena fe y a título oneroso, que en la órbita de los derechos inmobiliarios registrados, la actuación de buena fe tiende a ser protegida, que aunque el recurrente Rolando Antonio Ramírez fue víctima de las maniobras fraudulentas por parte de Ramón Antonio Peralta; el acontecimiento de dicho fraude no deja de ser una consecuencia del riesgo que asumiera dicho señor al entregar los documentos en que justificaba la adquisición, así como del certificado de título duplicado del dueño, a nombre de los antiguos comprados; que los recurridos señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal compraron de buena fe a la persona que ostentaba frente a ellos la calidad de propietario, exhibiendo el Certificado de Título cuya virtualidad así como los datos contenidos en el mismo son oponibles a todo el mundo, la sola presentación constituye el instrumento demostrativo de derechos en materia de inmuebles registrados; que al considerar el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central que los derechos de los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal debían mantenerse, realizó no solo una adecuada aplicación del artículo 1599 del Código Civil, sino que también aplicó adecuadamente los artículos 174, 186 de la Ley de Registro de Tierras, razón por la cual el medio examinado, carece de fundamento y debe ser desestimado y con el rechazado el presente recurso de casación.

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

Para justificar sus pretensiones, la parte recurrente alega, entre otros motivos, los siguientes:

a. Que *los Jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al avalar el fallo del Tribunal Superior de Tierras que despojó de sus derechos inmobiliarios al SR. ROLANDO RAMÍREZ, no obstante reconocer la existencia de un fraude, la existencia de una falsedad, se apartaron de un ejercicio judicial apegado al cumplimiento de las leyes y la Constitución.*

b. Que *un proceso judicial que reconoce la existencia de un fraude que sirvió como base esencial para la obtención de derechos inmobiliarios, no puede resolver el asunto a favor de quien se ha beneficiado de dicho fraude, pues tal situación desmonta el sentido de la ´Justicia´, se aparta de la legalidad y la constitucionalidad que supone todo acto emanado de funcionario público.*

c. Que *la invocación de ´TERCER ADQUIRIENTE DE BUENA FE´ supone la ausencia de falsedades, tal como la ocurrida en el presente caso, que para despojar a ROLANDO RAMÍREZ de sus derechos sobre el inmueble se incurrió en falsificación de las firmas de quienes le vendieron a él.*

d. Que "las decisiones judiciales, incluyendo las de la Suprema Corte de Justicia, no pueden ser dadas basadas en la ocurrencia de ilegalidades, y sobre todo ilegalidades que trastornan el Orden Público, como son las falsedades de documentos, para obtener derechos".

e. Que "los Jueces de la Suprema Corte de Justicia, con el fallo rendido, se han apartado de su máxima obligación en materia de garantizar el ´Derecho de Propiedad´".

f. Que *el fallo rendido viola el artículo 51 de la Constitución Dominicana, en el sentido de que la Suprema Corte de Justicia no ejerció su obligación de reconocer y garantizar el Derecho de Propiedad Inmobiliario de ROLANDO RAMÍREZ, al permitir que, basado en una ilegalidad reconocida por la*

propia Suprema Corte de Justicia, se avalara un fallo que le reconoce el derecho de propiedad a los que se beneficiaron de la FALSEDAD.

g. Que *para que esta garantía Constitucional se cumpla y se verifique, es de menester que el Estado Dominicano, a través de sus instituciones y órganos, impida que a persona alguna se le prive de su propiedad o parte de ella sin que se verifique lo establecido en dicho artículo 51, o sin que se verifique una disposición voluntaria del propietario, o mediante sentencia de un tribunal del orden judicial, que verifique la ilegalidad o irregularidad de la adquisición de la propiedad de la cosa, luego de verificar el cumplimiento de las formalidades del debido proceso, que manda el artículo 69 de la Constitución Dominicana.*

h. Que *en el caso de ROLANDO RAMÍREZ, las decisiones judiciales que intervinieron para despojarle de su derecho de propiedad, no aplicaron una Tutela Judicial Efectiva, al inobservar las formalidades de orden público establecidas en la Legislación Inmobiliaria y otras leyes y sobre todo al fallar reconociendo la existencia de una ilegalidad o falsedad, como lo fue la alteración de las firmas de los vendedores.*

5. Hechos y argumentos jurídicos de las partes recurridas en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

Las partes recurridas, Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, depositaron su escrito de defensa el treinta (30) de abril de dos mil trece (2013). Solicitan que se rechace el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, fundados en las siguientes motivaciones:

a. Que *el recurrente alega en su recurso de revisión Constitucional: Violación de la Constitución en su artículo 51 y 6 que no justifica y que por demás resultan intrascendentes pues, el mismo recurrente alega que no*

registro su derecho de propiedad por ante el registrador de título correspondiente y que le dejó el contrato de compraventa y el certificado de Título a su padre biológico, señor RAMÓN ANTONIO PERALTA (existen prueba al respecto en el expediente).

b. Que *la Tercera Sala de la Suprema Corte de justicia en funciones de Corte de Casación en su sentencia No. 821 del 21 de diciembre del 2012, no solo dio respuesta a todos los medios propuestos por la parte que recurre en revisión promovido en las jurisdicciones anteriores; también motivo y dio respuestas a los medios propuestos por el recurrente, y reafirmó en la sentencia impugnada en revisión principios fundamentales que constituyen la razón de ser del derecho inmobiliario aplicado por todas las jurisdicciones inmobiliarias (…).*

6. Pruebas documentales

Las pruebas documentales relevantes que obran en el expediente del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional son, entre otras, las siguientes:

1. Certificado de título núm. 94-7972, relativo a la parcela núm. 149-REF-A-18-Sub.30, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional a favor de los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal.

2. Acta de la audiencia celebrada el once (11) de noviembre de dos mil ocho (2008), ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en relación con la parcela núm. 149-REF-A-18-Sub.30.

3. Recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado el quince (15) de marzo de dos mil trece (2013), por el señor Rolando Antonio Ramírez, contra la Sentencia núm. 821, dictada por la Tercera Sala de la

Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012).

4. Escrito de defensa depositado el treinta (30) de abril de dos mil trece (2013), por los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

Conforme a la documentación depositada en el expediente, así como a los hechos invocados por las partes, el presente conflicto se origina cuando el señor Rolando Ramírez alegadamente adquiere un inmueble de parte de los señores Reynaldo de Jesús Logroño e Irma Susana Barros de Logroño. El hoy recurrente no transfiere a su nombre el referido bien y pone en manos del señor Ramón Antonio Peralta el certificado de título correspondiente. Posteriormente, en un supuesto fraude, el señor Ramón Antonio Peralta vende el inmueble a los hoy recurridos, Víctor M. Dacal y Sarah Estrella Lebrón de Dacal, una transferencia que sí fue registrada en el Registro de Títulos, que expidió el correspondiente certificado de título.

En razón de esto, el señor Rolando Ramírez inició una litis sobre derechos registrados –mediante la cual se buscaba la nulidad del acto de venta–, la cual fue acogida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. En razón de esto, los recurridos, Víctor M. Dacal y Sarah Estrella Lebrón de Dacal, interpusieron un recurso de apelación que fue acogido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, revocándose entonces la sentencia de primer grado. En vista de esta última sentencia, el señor Rolando Ramírez interpuso un recurso de casación que fue rechazado por la sentencia hoy recurrida en revisión.

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. Sobre la admisibilidad del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

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

b. El recurso de revisión constitucional procede, según lo establecen los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, contra las sentencias que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada después de la proclamación de la Constitución del veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010). En el presente caso se cumple el indicado requisito, en razón de que la decisión recurrida fue dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012).

c. Las causales que justifican el recurso que nos ocupa son la 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, y 3) cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental.

d. En el presente caso, el recurso se fundamenta en una violación al debido proceso, a la tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad, es decir, que se está invocando la tercera causal indicada en el párrafo anterior, caso en el cual, según el mismo artículo 53, el recurso procederá cuando se cumplan los siguientes requisitos:

> *a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma;*
> *b) Que se hayan agotado todos 1os 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.*

e. En la especie se cumplen los requisitos indicados en el párrafo anterior, ya que (e.3): las alegadas violaciones al debido proceso, a la tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad, pueden ser, eventualmente, imputables a la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia al momento de rechazar el recurso. Dicha violación (e.1) fue invocada ante la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, según consta en los documentos depositados. La sentencia (e.2) objeto del recurso de revisión constitucional que nos ocupa no es

susceptible de recursos en el ámbito del Poder Judicial, ya que fue dictada por una de las salas de la Suprema Corte de Justicia y mediante ella se rechazó el referido recurso de casación.

f. 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.

g. 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).

h. En la referida sentencia, el Tribunal establece que la especial trascendencia o relevancia constitucional

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

i. El Tribunal estima aplicable lo desarrollado por la Sentencia TC/0007/12 –en ocasión del recurso de revisión constitucional en materia de amparo– para

el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, de conformidad con el párrafo del artículo 53.

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

k. En la especie, el Tribunal Constitucional entiende que el presente caso reviste especial trascendencia y relevancia constitucional, ya que permitirá al Tribunal delimitar lo relativo al derecho de propiedad de inmuebles dentro del sistema de registro inmobiliario.

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

a. En la especie, el señor Rolando Antonio Ramírez alega que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicio violentó, con su decisión y en su perjuicio, el principio de supremacía de la Constitución, el derecho de la propiedad y la tutela judicial efectiva.

b. A los fines de fundamentar estas argumentaciones, la parte recurrente alega básicamente que la sentencia recurrida, al validar la propiedad del inmueble en beneficio de los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal, no tomó en cuenta el hecho de que la venta realizada en provecho de los hoy recurridos supuso un fraude realizado en perjuicio por el señor Ramón

Antonio Peralta. Esto, a juicio del recurrente, le violenta su derecho de propiedad y el derecho a una tutela judicial efectiva.

c. En ese sentido, establece que:

> *Los Jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, al avalar el fallo del Tribunal Superior de Tierras que despojó de sus derechos inmobiliarios al SR. ROLANDO RAMÍREZ, no obstante reconocer la existencia de un fraude, la existencia de una falsedad, se apartaron de un ejercicio judicial apegado al cumplimiento de las leyes y la Constitución."*. Continua su argumentación al afirmar que: *"El fallo rendido viola el artículo 51 de la Constitución Dominicana, en el sentido de que la Suprema Corte de Justicia no ejerció su obligación de reconocer y garantizar el Derecho de Propiedad Inmobiliario de ROLANDO RAMÍREZ, al permitir que, basado en una ilegalidad reconocida por la propia Suprema Corte de Justicia, se avalara un fallo que le reconoce el derecho de propiedad a los que se beneficiaron de la FALSEDAD."*. Finaliza estableciendo que: *"En el caso de ROLANDO RAMÍREZ, las decisiones judiciales que intervinieron para despojarle de su derecho de propiedad, no aplicaron una Tutela Judicial Efectiva, al inobservar las formalidades de orden público establecidas en la Legislación Inmobiliaria y otras leyes y sobre todo al fallar reconociendo la existencia de una ilegalidad o falsedad, como lo fue la alteración de las firmas de los vendedores.*

d. Antes de contestar los medios y argumentos presentados por el recurrente, es menester que el Tribunal enfatice la naturaleza del sistema de registro inmobiliario que existe en la República Dominicana. Se trata del "Sistema Torrens", régimen que se encuentra regulado de manera directa y específica por la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

e. En ese sentido, el "Principio II" de la referida ley establece las características y/o principios específicos de este sistema, los cuales se mencionan a /continuación:

> ***Especialidad****: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar;*
>
> ***Legalidad****: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar;*
>
> ***Legitimidad****: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular;*
>
> ***Publicidad****: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.*

f. En el presente caso, el Tribunal pone énfasis en los principios de legitimidad y de publicidad, los cuales básicamente hacen de fe pública que el derecho de propiedad sobre el inmueble registrado existe, y que además, es del titular establecido en el mismo, siendo oponible dicho registro a terceros.

g. Sobre el particular, ya este tribunal constitucional se refirió en su Sentencia TC/0209/14, al citar al reconocido tratadista del derecho inmobiliario José A. Bonilla Atiles, de la manera siguiente:

> *La necesidad del fallo absoluto queda manifiesta por el carácter absoluto que le da el Sistema Torrens, que le da la ley, al certificado de título; y este carácter absoluto del certificado de título responde a*

la naturaleza misma del derecho de propiedad, que es absoluto[1]. Sigue diciendo ese autor que: *este derecho, oponible a todo el mundo, queda saneado por una decisión judicial, oponible a todo el mundo. Y esta decisión es oponible a todo el mundo, porque todo el mundo ha sido parte en la litis, incluido en la frase ´a todos a quienes pueda interesar´*[2].

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

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

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

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

[1] Bonilla Atiles, José A.: "Legislación de Tierras Dominicana-El Sistema Torrens" Segunda Edición, Librería Dominicana, Santo Domingo, Rep. Dominicana, 1974, pág. 273.
[2] IDEM.

l. Como hemos indicado, si bien el legítimo titular es la persona que tiene el derecho registrado, no es menos cierto que, en el caso que nos ocupa, el señor Rolando Antonio Ramírez se subrogó en tales derechos incurriendo en una primera falta al no perfeccionar tal derecho con la inscripción registral, incurriendo en una segunda falta al confiar la documentación esencial, como el Certificado de Título, acto de transferencia, copia de cédulas, etc., en manos de una persona de su confianza, Ramón Antonio Peralta Rodríguez, elementos que se conjugan para sufragar a beneficio del imperio de la existencia en la especie del tercero de buena fe a título oneroso o tercero registral.

m. En ese sentido, nuestra Suprema Corte de Justicia –en una sentencia del veinticuatro (24) de abril de dos mil dos (2002)–, estableció:

> *Considerando, que el Tribunal a-quo, después de examinar y ponderar las pruebas que le fueron sometidas llegó a la conclusión de que Ramón Armando Vásquez De Soto, es un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe del inmueble en discusión, cuyos derechos debidamente registrados en la oficina del Registrador de Títulos del Departamento de San Cristóbal, tienen la garantía del Estado; que, de acuerdo con el artículo 192 de la Ley de Registro de Tierras " El nuevo certificado que se expida, así como 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. Párrafo.- Sin embargo, si el nuevo certificado, la anotación o el registro relativo a un derecho se hubiere obtenido por medios fraudulentos, la parte perjudicada podrá, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe, reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude"; que, por tanto, en la sentencia impugnada no*

se ha incurrido en los vicios denunciados, por lo que el quinto medio que se examina carece también de fundamento y debe ser desestimado.

n. 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 no existen derechos ocultos en materia de inmuebles registrados; que el certificado de título expedido tiene su base en la depuración del derecho que se consigna en dicho certificado; 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 o gravamen inscrito que no fueran los derechos del vendedor, señor Luis Amaury Reyes Peláez; que además la ley beneficia a todo adquiriente con la presunción de buena fe, conforme a lo previsto por los artículos 1116 y 2268 del Código Civil; que por último, para formarse su convicción en el sentido de que el hoy recurrido adquirió el inmueble objeto de la litis como tercer adquiriente a título oneroso cuya buena fe se presume, el tribunal se fundamentó además en que el hoy recurrente, ante la jurisdicción de fondo no aportó ninguna prueba revestida de seriedad para demostrar que el hoy recurrido, señor Jesús Hernández Jiménez fuera un adquiriente de mala fe y como resulta un principio de nuestro derecho, que la mala fe no se presume, sino que es necesario probarla, tal como fue establecido por dicho tribunal y al no ser esta prueba aportada en la especie, dicho tribunal estatuyó en la forma que lo hizo, estableciendo motivos que respaldan adecuadamente su decisión, por lo que procede rechazar los medios que se examinan al carecer estos de fundamento.

o. En la especie, la sentencia recurrida –que a su vez validó los argumentos del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central–, afirmó que procedía aplicar la figura de "tercero adquiriente de buena fe", puesto que los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal habían adquirido la propiedad inmobiliaria de la persona a cuyo nombre estaba registrado el inmueble, saldando de manera total o regular el costo convenido, y procediendo posteriormente a su inscripción ante el Registro de Títulos correspondiente.

p. 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.

q. En ese sentido, nuestra Corte de Casación afirmó que no se comprobó que los señores Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal tenían conocimiento de la supuesta "anormalidad" que tiene el título, enfatizando además, que el hoy recurrente, Rolando Antonio Ramírez, tiene derecho a perseguir por otras vías judiciales, la responsabilidad del señor Ramón Antonio Peralta, la persona que supuestamente cometió el fraude en su perjuicio.

r. En vista de estas consideraciones, este tribunal entiende que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no violó el derecho de propiedad, ni el derecho a la tutela judicial efectiva en perjuicio del hoy recurrente, señor Rolando Antonio Ramírez, sino que más bien aplicó una posición jurídica que, como bien se mencionó previamente, busca proteger el sistema de registro público de la propiedad inmobiliaria, salvaguardando, a la vez, los derechos de

las personas que cumplen válidamente con los requisitos de dicho sistema y que además confían plenamente en él.

s. El Tribunal enfatiza que lejos de constituir una violación a derechos fundamentales, la sentencia recurrida constituye una decisión tomada por el Poder Judicial dentro de su legítima función, la cual busca preservar la seguridad jurídica dentro del sistema de registro de inmuebles en la República Dominicana.

t. En vista de las consideraciones previas, el Tribunal tiene a bien rechazar el presente recurso de revisión de constitucional de decisión jurisdiccional incoado por el señor Rolando Antonio Ramírez.

Esta decisión, firmada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran las firmas de los magistrados Leyda Margarita Piña Medrano, primera sustituta; y Lino Vásquez Sámuel, segundo sustituto, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley.

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

DECIDE:

PRIMERO: ADMITIR el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Rolando Antonio Ramírez contra la Sentencia núm. 821, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012).

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Rolando Antonio Ramírez contra la Sentencia núm.

821, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de diciembre de dos mil doce (2012).

TERCERO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

CUARTO: COMUNICAR la presente sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, Rolando Antonio Ramírez, así como a las partes recurridas, Víctor M. Dacal y Sarah Estela Lebrón de Dacal.

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

Firmada: Milton Ray Guevara, Juez Presidente; Hermógenes Acosta de los Santos, Juez; Ana Isabel Bonilla Hernández, Jueza; Justo Pedro Castellanos Khoury, Juez; Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez; Jottin Cury David, Juez; Rafael Díaz Filpo, Juez; Víctor Gómez Bergés, Juez; Wilson S. Gómez Ramírez, Juez; Katia Miguelina Jiménez Martínez, Jueza; Idelfonso Reyes, Juez; Julio José Rojas Báez, Secretario.

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

Julio José Rojas Báez
Secretario