



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0381/15

Referencia: Expediente núm. TC-04-2013-0121, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, incoado por el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone contra la Sentencia núm. 329, dictada por la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Contencioso Administrativo de la Suprema Corte de Justicia el doce (12) de junio de dos mil trece (2013).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los quince (15) días del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Leyda Margarita Piña Medrano, primera sustituta; 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, y 9, 53 y 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, de fecha trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la sentencia recurrida

La sentencia objeto del presente recurso de revisión es la núm. 329, dictada por la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, el doce (12) de junio de dos mil trece (2013), su dispositivo es el siguiente:

Primero: Casa sin envío, al no quedar nada pendiente de juzgar, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 12 de septiembre de 2011, relativa a la parcela núm. 110-Ref.-780-007.2947 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Compensa las costas.

En el expediente no existe constancia de la notificación de la sentencia objeto del recurso de revisión constitucional.

2. Presentación del recurso

El recurso de revisión contra la Sentencia núm. 329, fue interpuesto mediante instancia depositada en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el seis (6) de agosto de dos mil trece (2013). Dicho recurso fue remitido a este tribunal constitucional el nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013).

Este recurso de revisión constitucional fue notificado por la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia al Dr. Ramón Eduardo L. Gómez Lora, el veintiocho (28) de noviembre del año dos mil trece (2013).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3. Fundamentos de la sentencia recurrida

La Suprema Corte de Justicia fundamento su sentencia en los siguientes motivos:

En fecha 7 de junio de 1997, el señor Eduardo Cosme Lora (hoy recurrente) adquirió por compra realizada a los señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, un inmueble dentro de la parcela núm. 110-ref.-780 del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, inscrito en fecha 9 de Julio de 1997, expidiéndose en su favor la constancia anotada en el Certificado de Título núm. 65-1593; 2.- Que en virtud de un Pagaré Notarial fue inscrita sobre el referido inmueble una hipoteca judicial en fecha 5 de marzo do 1998 en el que figuraba como deudor el antiguo propietario del referido inmueble, señor Jaime Núñez Cosme, resultando que dicho pagaré, así como el embargo que siguió al mismo, fueron inscritos cuando ya el inmueble habla salido del patrimonio de quien figuraba como deudor, quo era el Señor Jaime Núñez Cosme; 3.- Que se inició un proceso de adjudicación con motivo de un embargo inmobiliario practicado por el acreedor hipotecario, en el que resultó adjudicataria la empresa comercial, Regalos, S. A., en fecha 30 de junio de 1998; 4.- Que se cursaron varias demandas, entre ellas, una tendiente a obtener la nulidad de la sentencia de adjudicación, por haberse violado formalidades sustanciales que viciaron dicho procedimiento, nulidad que fue pronunciada mediante sentencia núm. 397 del 14 de abril do 2005, dictada por la Quinta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, nulidad que fue confirmada mediante sentencia núm. 99 del 24 do febrero de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional que luego de que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia declarara inadmisibile por sentencia de fecha 4 de febrero do 2009, el recurso de casación incoado contra la misma, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; 5.- Que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

en el curso de las demandas tendentes a anular la adjudicación, la adjudicataria Regalos, S. A., vendió al hoy recurrido, señor Rainer Aridio Salcedo Patrone en fecha 22 de diciembre de 2005, inscribiendo la venta en fecha 2 de febrero de 2006, no obstante a que anteriormente, esto es, en fecha 14 de abril de 2005, se había obtenido la sentencia de primer grado que pronunció la nulidad de la sentencia de adjudicación; la que luego adquirió autoridad de cosa juzgada al ser confirmada en grado de apelación y rechazado el recurso de casación intervenido contra la misma; ejecutándose esta nulidad de adjudicación en el registro de títulos, según inscripción de fecha 20 do marzo do 2007 en provecho del hoy recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, por lo que fueron reincorporados todos sus derechos en la indicada parcela, que evidentemente indica quo al inscribirse la sentencia de nulidad de adjudicación, fue cancelada la constancia anotada expedida en provecho de la adjudicataria, compañía Regalos, S. A. y que sirviera de fundamento para que esta empresa transfiriera dicha porción de terreno al hoy recurrido, señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, pero cuando ya este inmueble no era de la propiedad de dicha empresa al haber sido anulada la decisión que la declaraba como adjudicataria, habiendo dicha empresa comparecido a la audiencia donde fue conocido el fondo do dicha demanda y que culminó con la anulación de la adjudicación, lo que evidencia que la referida empresa actuó de mala fe al proceder a transferir la propiedad de este inmueble a sabiendas de que el mismo estaba en condiciones litigiosas.

Con respecto al vicio de desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa invocado por los recurrentes, al examinar los motivos dados en la sentencia impugnada se advierte que realmente se incurrió en la desnaturalización do los documentos del proceso, ya que dicha decisión resalta erradamente “que la entidad Regalos, S. A, cornpró teniendo a la vista un certificado de titulo”, corno si so tratara de una venta convencional;



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

cuando la realidad es que dicha empresa, causante del hoy recurrido, señor Rainer Aridio Salcedo Patrone, participó en la licitación en venta en pública subasta, proceso que no deja de entrañar ciertos riesgos; puesto que el Código de Procedimiento Civil prevé la posibilidad de impugnar las sentencias de adjudicación mediante una acción principal en nulidad fundada en las irregularidades que surjan no solo en el desarrollo de la subasta sino también en los vicios ocurridos antes de la misma cuando el demandante establezca que contra él se violaron las formalidades de notificación requeridas por la ley, impidiéndole ejercer las acciones de lugar; de donde se desprende que todo licitador, como es el caso de la empresa “Regalos. S. A”, se expone eventualmente a los riesgos que impliquen que la adjudicación pueda ser atacada por la existencia de irregularidades sustanciales que puedan producir la nulidad de la misma, como ocurrió en la especie en que la adjudicación fue realizada no obstante existir incidentes pendientes, lo que evidencia la vulneración del derecho de defensa de la parte embargada y co-recurrente, Jaime Núñez Cosme; que en ese orden, los eventos procesales culminaron con una sentencia de nulidad de adjudicación, que hizo retrotraer con relación al inmueble en litis, los derechos del adquiriente convencional y hoy co-recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, al haberlos adquirido validamente de su causante, señor Jaime Núñez Cosme.

Se destaca además al seguir con el examen de dicho fallo, que el tribunal a quo desnaturalizó inclusive, decisiones que se suscitaron en los eventos procesales vinculados al presente expediente; tal es el caso cuando el tribunal establece en su decisión: “que la sentencia de adjudicación se mantuvo en beneficio de la que resultó adjudicataria en la licitación, como lo fue la entidad Regalos, S. A., por el hecho de que los recursos con los que se atacó dicha adjudicación fueron declarados inadmisibles”, afirmación que resulta totalmente errónea, ya que se ha podido establecer mediante el



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

análisis del caso, que la realidad de lo sucedido procesalmente fue que la apelación con la que se recurrió inicialmente la sentencia de adjudicación, fue declarada inadmisibile por no ser esto tipo de decisión susceptible de dicho recurso; quo además dicho tribunal omitió una consideración trascendental para la solución del caso juzgado en la especie, como lo es el hecho de quo luego fue utilizada la vía procesal adecuada para accionar contra la sentencia de adjudicación, como lo es la demanda en nulidad de sentencia, la que prosperó adquiriendo la autoridad de la cosa juzgada, lo que no fue observado por dicho tribunal, con lo que evidentemente incurrió en la violación del principio de la autoridad de la cosa juzgada, como alegan los recurrentes en su segundo medio.

También incurrió el tribunal a-quo en la desviación de los hechos al establecer en su sentencia, que el primer comprador (actual recurrente) sufragó por carecer de objeto, cuando en realidad dicho recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, compró frente a un certificado de título que amparaba los derechos de los propietarios originarios señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, venta que fue regularmente inscrita, de forma tan efectiva que el contrato hipotecario consentido por el comprador con la entidad bancaria, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, fue inscrito en fecha 9 de julio de 1997.

Lo explicado anteriormente revela, que el tribunal a-quo incurrió en una evidente desnaturalización de los elementos y documentos de la causa, que condujo a que su sentencia carezca de motivos que la justifiquen adecuadamente, ya que de haber valorado los hechos y documentos de forma ponderada y equilibrada, sin incurrir en las desviaciones, contradicciones y omisiones que se observan en su sentencia, otra hubiera sido la suerte de su decisión; que en esas condiciones, esta Tercera Sala entiende que al dictar esta sentencia los jueces del Tribunal aquo han incurrido en los vicios



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

desarrollados por los recurrentes en los medios que se examinan, al incurrir dicho tribunal en errores sustanciales que invalidan su sentencia, lo figura del vicio de falta de base legal; por lo que procede acoger el recurso de casación y se casa sin envío la sentencia impugnada, a fin de que recobre todo su imperio la decisión rendida por el Tribunal de Jurisdicción Original, sin necesidad de examinar los restantes medios del presente recurso.

Cuando la casación no deja cosa alguna pendiente de juzgar, como ocurre en la especie, la misma podrá ser pronunciada sin envío, por aplicación de lo dispuesto por el artículo 20 de la ley sobre Procedimiento de Casación.

4. Hechos y argumentos jurídicos del recurrente en revisión

El recurrente aduce que la sentencia objeto del recurso de revisión que examinamos viola el artículo 51 de la Constitución, que consagra el derecho de propiedad, así como el debido proceso, previsto en el artículo 69 de la Constitución, al incurrir en falta de motivación de la sentencia. Además se alega la violación del principio de seguridad jurídica, el artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, y los artículos 1350, numeral 3ro; 1361 y 1352 del Código Civil. Dichos alegatos de violaciones constitucionales y legales las fundamenta el recurrente con las argumentaciones que se sintetizan a continuación:

El inmueble involucrado en el litigio lo adquirió el recurrente mediante compra a Regalos, S.A., comprobándose, por las certificaciones emitidas por el Registro de Títulos, que se hallaba libre de cargas y gravámenes; que ese derecho de propiedad del recurrente ha sido ratificado por el Tribunal Superior de Tierras, por efecto y consecuencia de la Resolución marcada con el núm. 3434, que aprueba los trabajos de deslinde practicados sobre la Parcela 110-Ref.-780, de los cuales resultó la parcela núm. 110-REFORM-780-007.2947.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

No obstante ser el recurrente el propietario del inmueble señalado, a quien se le ha expedido un Certificado de Título con todas las consecuencias que el mismo impone y con las garantías debidas por el Estado, se ha pretendido realizar una expropiación forzosa del mismo, mediante una ejecución dirigida contra Regalos, S.A., la cual, desde el momento en que lo vendió, dejó de tener derechos sobre el mismo.

Deviene en una conculcación continua y reiterada, que cada instante renueva la violación del derecho constitucional a la propiedad... el hecho consumado y cumplido de manera gravísima por la Suprema Corte de Justicia, ante la solicitud de cancelación de la resolución de deslinde, se avale en un derecho precluido y rechazado por la Suprema Corte de Justicia, tal y como se evidencia de la sentencia contenida en el expediente número 200203742, de fecha 16 del mes de octubre del año 2003, que obra en el expediente, por la cual se revoca la decisión número 70 dictada por el Magistrado Víctor Santana Polanco”.

Decisión que, se indica, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, puesto que recurrida en casación, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributaria, de la Suprema Corte de Justicia, se rechazó dicho recurso mediante sentencia del 20 de abril de 2005.

La sentencia, que el recurrente puntualiza que es definitiva e irrevocable, del dieciséis (16) de octubre de dos mil tres (2003), dictada por el Tribunal Superior de Tierras, y cuyo recurso de casación fue declarado inadmisibile por la sentencia de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributaria de la Suprema Corte de Justicia del 20 de abril de 2005, declaró sin ningún efecto jurídico la transferencia contenida en el acto del 9 de julio de 1997 intervenido entre los señores Jaime Núñez Cosme, Gladis Altagracia Guerra y Ramón Eduardo Gómez Lora, y ordenó al registrador de títulos ejecutar la sentencia de adjudicación que



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

había obtenido Regalos, S.A.; y es en ese contrato excluido, según afirma el recurrente, que la sentencia impugnada se fundamenta.

Sobre los alegatos de falta de motivación, el recurrente expresa que la sentencia impugnada no contestó lo que propuso en su memorial de defensa respecto de “la autoridad de cosa juzgada consecuente con la decisión número 26, del 16 de octubre de 2003 dictada por el Tribunal Superior de Tierras, ratificada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la sentencia de fecha 20 de abril del año 2005”.

5. Hechos y argumentos jurídicos de los recurridos en revisión

El Dr. Ramón Eduardo L. Gómez Lora, mediante escrito depositado el nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013), da respuesta al recurso de revisión, formulando los argumentos que se sintetizan más adelante:

El caso no reúne o reviste relevancia constitucional, porque los derechos fundamentales cuya violación se reclama, “provienen de la aplicación de disposiciones de carácter general, tales como el derecho de propiedad, los cuales constituyen la consagración adjetiva, de aplicación general, del Artículo 51 de la Constitución de la República, y otras violaciones que no se superponen al principio de autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”, y con dicho recurso lo que se pretende es que el “Tribunal a-quo desconozca principios generales que se le imponen, por lo cual el recurso comentado es puramente casuístico, y no encierra vulneración a la seguridad jurídica en un aspecto tal delicado como el derecho de propiedad privada”.

La sentencia recurrida no incurrió en los vicios que se señalan en el recurso,



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sino que lo reivindicó y aplicó debidamente, en reafirmación de la validez de una sentencia...que declara la nulidad definitiva y absoluta de una sentencia de adjudicación...que se impone a la jurisdicción inmobiliaria, en protección del derecho registrado regularmente, del derecho de propiedad, de las reglas de la tutela judicial efectiva, del debido proceso y del derecho de defensa de las partes, del principio del doble grado de jurisdicción y el principio de inmutabilidad del proceso, lo cual encierra necesariamente una aplicación exegética y rigurosa de los derechos fundamentales invocados.

El recurrido plantea la inadmisibilidad del recurso de revisión porque la sentencia objeto del mismo es una derivación de la que pronunció la nulidad de la adjudicación, la cual tiene la autoridad absoluta e irrevocable de la cosa juzgada y no ha sido cuestionada.

6. Intervención del Banco de Reservas de República Dominicana.

El Banco de Reservas de la República Dominicana, quien ha figurado como interviniente forzoso en el proceso judicial que ha resultado en la sentencia impugnada en revisión constitucional, formula mediante escrito del quince (15) de agosto de dos mil trece (2013), argumentos en apoyo del recurso que se sintetizan a continuación:

Afirma que está de acuerdo con la imputación de que la sentencia viola el derecho de propiedad del recurrente, porque este adquirió los derechos de inmueble involucrado en el litigio y el Banco de Reservas obtuvo la inscripción hipotecaria, mediante certificados de yítulos que tienen la garantía del Estado y amparado en el principio IV de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, que establece que “todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Le imputa a la sentencia impugnada que obvió referirse a planteamientos de derecho que fueron esgrimidos por los recurridos en casación, muy especialmente por el Banco de Reservas de la República Dominicana, en el sentido de que *“Somos terceros a los cuales se les debe respetar sus derechos nacidos de una operación comercial válida”*, habiendo dicha sentencia incurrido en *“el vicio de falta de motivación y violación al debido proceso de ley, pero muy especialmente porque entendemos que se nos ha violado el Principio de Tutela Judicial Efectiva consagrada en el artículo 69 de la Constitución”*

7. Pruebas documentales

Las pruebas documentables que obran en el expediente del presente recurso, son las siguientes:

- a) Copia de la Sentencia núm. 387, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el catorce (14) de abril de dos mil cuatro (2004).
- b) Copia de la Sentencia núm. 99, del veinticuatro (24) de febrero de dos mil seis (2006), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.
- c) Copia de la Resolución núm. 213-2007, dictada por la Suprema Corte de Justicia el dieciocho (18) de enero de dos mil siete (2007).
- d) Copia de la Resolución núm. 3441-2007, dictada por la Suprema Corte de Justicia el trece (13) de septiembre de dos mil siete (2007).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- e) Copia de la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el cuatro (4) de febrero de dos mil nueve (2009).

- f) Copia de sentencia dictada por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia el doce (12) de junio de dos mil trece (2013).

- g) Copia de informe del Registrador de Títulos del Distrito Nacional, del veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y nueve (1999).

- h) Copia de certificaciones expedidas por el registrador de títulos del Distrito Nacional en fechas 21 de mayo de 1999, 19 de mayo de 1997, 19 de junio de 2007, 30 de abril de 2008, 4 de noviembre de 2004, 4 de octubre de 2005 y 19 de diciembre de 2007.

- i) Copias de constancias de venta anotada en el Certificado de Título núm. 65-1593, expedidas por el registrador de títulos del Distrito Nacional a favor de Ramón Eduardo Gómez Lora, en fechas 20 de junio de 1990 y 9 de julio de 1998 y 18 de junio de 2007.

- j) Copia de contrato de venta intervenido entre Jaime Núñez Cosme, Gladys A. Guerra Núñez, Ramón Eduardo Gómez Lora y Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos el veinticinco (25) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997).

- k) Copias de instancia poder para fines de deslinde, de resolución del Tribunal Superior de Tierras que autoriza trabajos de deslinde, del 11 de enero de 1999; de instancia en solicitud de desglose de expediente; del formulario de desglose, de la resolución del Tribunal de Tierras, del 8 de marzo de 1999, que autoriza desglose y sobreseimiento; de la Resolución núm. 1783, del 7 de marzo de 2007, del Tribunal Superior de Tierras, autorizando trabajos de deslinde; de la Resolución núm. 3434,



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del 17 de julio de 2007, del Tribunal Superior de Tierras, aprobando trabajos de deslinde.

l) Copias de actos de alguacil números. 581/2009, del 22 de abril de 2009; 1589/2009, del 16 de noviembre de 2010; 937/2011, del 8 de julio de 2011; 055/2012, del 16 de enero de 2012; 1535, del 18 de diciembre de 2012, todos del ministerial José Rolando Núñez Brito; y 276-12, del 21 de diciembre de 2012, del ministerial Inocencio Rodríguez Vargas.

m) Copia fotostática de Certificado de Título (duplicado del dueño) expedido a Rainier Aridio Salcedo Patrone.

n) Copia de la sentencia dictada por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario el 20 de abril de 2005.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

8. Síntesis del conflicto

El conflicto que origina el litigio que ha resultado en la sentencia impugnada comienza por la compra realizada por el señor Eduardo Gómez Lora el siete (7) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997), a los señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, del inmueble dentro de la parcela núm. 110-Ref.-780 del D.C. núm. 4 del D.N., expidiéndose al comprador, después de ser inscrito el contrato de venta el nueve (9) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997), el correspondiente Certificado de Título. Posteriormente, en ejecución de un pagaré notarial que había firmado el señor Jaime Núñez Cosme, se inicia, luego de haber sido inscrita el cinco (5) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) una hipoteca judicial contra el inmueble que ya dicho señor Jaime Núñez Cosme había



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

vendido a Eduardo Gómez Lora, un procedimiento de ejecución inmobiliaria que culmina con la sentencia de adjudicación del inmueble, del treinta (30) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1998), a favor de Regalos, S.A.; se demanda la nulidad de dicha adjudicación que es pronunciada por sentencia en primera instancia del catorce (14) de abril de dos mil quince (2005), confirmada en apelación el veinticuatro (24) de febrero de dos mil seis (2006) y devenida en definitiva al haberse declarado inadmisibles un recurso de casación interpuesto contra la sentencia de apelación. La inscripción en el Registro de Títulos de la sentencia que pronuncia la nulidad de adjudicación se produce el veinte (20) de marzo de dos mil siete (2007), pero antes, el veintidós (22) de diciembre de dos mil quince (2005), Regalos, S.A., vendió el inmueble al señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, siendo inscrito dicho contrato de venta en el Registro de Títulos el día dos (2) de febrero de dos mil seis (2006). El señor Rainier Aridio Salcedo Patrone obtiene una resolución del Tribunal de Tierras del diecisiete (17) de julio de dos mil siete (2007) que aprueba trabajos de deslinde en el inmueble adquirido por él; se produce una demanda en nulidad de dicho deslinde, que da como resultado la decisión de jurisdicción original que anula el referido deslinde; se dicta sentencia en apelación que revoca la sentencia de jurisdicción original y aprueba los trabajos de deslinde, y finalmente se produce, como resultado de un recurso de casación, la sentencia objeto del presente recurso de revisión constitucional.

9. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales, en virtud de lo que establecen los artículos 185.4 y 277 de la Constitución y 9, 53 y 54 de la Ley núm.137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10. Admisibilidad del recurso

Antes de conocer el fondo del presente recurso, es de rigor procesal determinar si el mismo reúne los requisitos de admisibilidad previstos en la ley que rige la materia. En ese sentido, se procede a examinar este aspecto.

10.1. Según los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, las sentencias que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada con posterioridad a la Constitución del 26 de enero de 2010, modificada y promulgada el 13 de junio de 2015, son susceptibles del recurso de revisión constitucional. En el presente caso se cumple el indicado requisito, en razón de que la decisión recurrida fue dictada por la Tercera Sala Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia de la Suprema Corte de Justicia el doce (12) de junio de dos mil trece (2013).

10.2. De acuerdo con el referido artículo 53, el recurso de revisión constitucional contra decisiones jurisdiccionales procede en tres casos: 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.

10.3. En el presente caso, el recurso se fundamenta en la violación al derecho de propiedad, al debido proceso y a la seguridad jurídica, que constituyen garantías fundamentales; es decir, 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:



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- 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.

10.4. En ese sentido, se verifica el cumplimiento de los indicados supuestos, en razón de que la violación del derecho de recurrir ha sido invocada contra la sentencia impugnada, se han agotado todos los recursos disponibles ante el órgano jurisdiccional y las violaciones se le imputan, de modo inmediato y directo, al órgano que ha dictado la resolución impugnada.

10.5. Además de los requisitos de admisibilidad indicados anteriormente, se exige la especial trascendencia o relevancia constitucional, según lo dispone el párrafo del mencionado artículo 53. En el mismo texto, se pone a cargo del Tribunal la obligación de motivar la decisión.

10.6. Luego de analizar las violaciones denunciadas como fundamento del recurso de revisión, el Tribunal considera que la misma le permitirá continuar desarrollando la cuestión de la motivación de las sentencias como requisito indispensable para el cumplimiento del debido proceso, lo que determina la especial trascendencia o relevancia constitucional de la cuestión planteada y que amerita un examen del recurso de revisión constitucional.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

11. Sobre el fondo del recurso.

11.1. El examen de los medios invocados en el presente recurso de revisión permite determinar que las imputaciones que formula el recurrente en contra de la sentencia impugnada, en el sentido de que se ha violado el derecho de propiedad, el debido proceso y el principio de seguridad jurídica, las sustenta el recurrente en los siguientes hechos: a) la sentencia fundamenta su decisión en un contrato de venta precluido y sin que en la misma se de respuesta a argumentos y conclusiones que respecto de dicha preclusión fueron planteados por dicha recurrente incurriendo dicha decisión en falta de motivos; b) la sentencia impugnada no tomó en cuenta su calidad de tercero adquirente de buena fe.

11.2. La parte recurrente plantea la preclusión de los derechos derivados del contrato de venta celebrado el día siete (7) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997) por el señor Eduardo Gómez Lora con los vendedores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, respecto del inmueble involucrado en el litigio, sobre cuyo contrato de venta, el Tribunal Superior de Tierras, mediante Decisión núm. 26, del dieciséis (16) de octubre de dos mil tres (2003), declaró que “no surte ningún efecto jurídico, porque en su ejecución ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se incurrió en incumplimiento a las disposiciones de los Arts. 187 y 187 de la Ley de Registro de Tierras”. Dicha decisión del Tribunal Superior de Tierras fue objeto de un recurso de casación que fue declarado inadmisibles mediante sentencia dictada por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia el veinte (20) de abril de dos mil cinco (2005).

11.3. Son hechos comprobados en el proceso litigioso que nos ocupa, tal como hemos consignado en la parte de esta sentencia que se designa como síntesis del conflicto, los siguientes:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- a) El señor Eduardo Gómez Lora le compró a Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, el siete (7) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997), el inmueble objeto del litigio, a quien se le expidió el correspondiente Certificado de Título el nueve (9) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997).
- b) El cinco (5) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998), cuando ya el inmueble no era propiedad de los señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, sino de Eduardo Gómez Lora, se procedió a inscribir una hipoteca judicial definitiva sobre dicho inmueble, por una deuda asumida por el señor Núñez Cosme; luego de un procedimiento de ejecución inmobiliaria se produjo la sentencia del treinta (30) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1998), que adjudicó el inmueble a la compañía Regalos, S.A. Esa sentencia de adjudicación fue anulada por decisión del catorce (14) de abril de dos mil cinco (2005), que adquirió la autoridad definitiva e irrevocable de cosa juzgada y cuya inscripción en el Registro de Títulos del Distrito Nacional se operó el veinte (20) de marzo de dos mil siete (2007).
- c) Que mediante Decisión núm. 26, del dieciséis (16) de octubre de dos mil tres (2003), el Tribunal Superior de Tierras declaró que la transferencia contenida en el acto del nueve (9) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1997), intervenido entre los señores Jaime Núñez Cosme, Gladis Altagracia Guerra y Ramón Eduardo Lora, “no surte ningún efecto jurídico, porque en su ejecución ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se incurrió en incumplimiento a las disposiciones de los arts. 186 y 187 de la Ley de Registro de Tierras”. Dicha decisión del Tribunal Superior de Tierras fue objeto de un recurso de casación que fue declarado inadmisibles mediante sentencia del veinte (20) de abril de dos mil cinco (2005), dictada por la Cámara de Tierras Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia.



República Dominicana **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

d) Regalos, S.A., vendió el inmueble al señor Rainer Aridio Salcedo Patrone el veintidós (22) de diciembre de dos mil cinco (2005), habiendo sido inscrita dicha venta en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el dos (2) de febrero de dos mil seis (2006), según lo consigna la propia sentencia impugnada, inmueble que conforme a la certificación expedida por la registradora de títulos del Distrito Nacional el cuatro (4) de diciembre de dos mil cinco (2005), era propiedad de Regalos, S.A., amparado en el Certificado de Título núm. 65-1593 y se hallaba, dicho inmueble, libre de cargas y gravámenes.

11.4. Los hechos resaltados precedentemente permiten las siguientes afirmaciones:

a) La Decisión núm. 26, del Tribunal de Tierras, del 16 de octubre de 2003, devenida en definitiva e irrevocable al haber sido declarado inadmisibles un recurso de casación interpuesto contra la misma, fue dictada con motivo de una litis sobre terreno registrado intervenida entre Regalos, S.A., y los señores Ramón Eduardo Gómez Lora, Jaime Núñez Cosme, Gladys A. Guerra, Antonio García Fernández y la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos. Aunque el recurrente, señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, no fue parte de esa instancia, como causahabiente que es de Regalos, S.A., respecto del inmueble vendido por esta al primero y que fue el objeto del litigio referido, el efecto relativo de las sentencias no le impedía reclamar en su provecho y con ocasión del nuevo litigio que lo enfrentaba a él y al señor Ramón Eduardo Gómez Lora la ejecución de la Decisión núm. 26 del Tribunal Superior de Tierras, puesto que el señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, en lo que tiene que ver con el inmueble comprado a Regalos, S.A., sustituye a esta respecto de cualquier título jurídico o derecho que haya tenido la vendedora sobre el mismo.

b) Regalos, S.A., figuraba registrada como propietaria del inmueble vendido al señor Rainier Aridio Salcedo Patrone; así lo hace constar la registradora de títulos del Distrito Nacional en su certificación expedida el 4 de diciembre de 2005. La venta del inmueble al recurrente es inscrita el día 2 de diciembre de 2006, y es el 26



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de marzo de 2007 que se inscribe la sentencia que declara la nulidad de la sentencia que adjudicó a Regalos, S.A., el inmueble. Se puede afirmar, en virtud de los principios de legitimidad y publicidad que define, entre otros, el sistema Torrens adoptado en nuestra legislación inmobiliaria, que dicha sentencia que pronuncia la nulidad de la adjudicación pronunciada en provecho de Regalos, S.A., que fue registrada posteriormente a la fecha de la venta que esta última consintió a favor del señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, no podía serle oponible a este último, salvo que se haga la prueba en su contra de que no es un tercero adquirente de buena fe, como lo exige el artículo 2268 del Código Civil.

11.5. Es pertinente reproducir, en apoyo de las consideraciones precedentes, lo que este tribunal constitucional expresara respecto del sistema Torrens en su Sentencia TC/0041/15, del veintitrés (23) de marzo de dos mil cinco (2005):

De conformidad con el artículo 90 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y los principios de legitimidad y publicidad que sustentan el Sistema Torrens instaurado en nuestro país desde el año 1920, el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado, lo cual goza de la protección y garantía absoluta del Estado. El contenido de los registros se presume exacto, y esta presunción no admite prueba en contrario salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa error material y el de revisión por causa de fraude que solo aplica contra sentencias sobre saneamiento. En este punto, es oportuno señalar que la Suprema Corte de Justicia ha mantenido una sólida línea jurisprudencial en cuanto a la protección que le debe el Estado a los “terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe”, estableciendo que no basta alegar irregularidad del título del vendedor para anular la transferencia hecha a favor del comprador. Dichos derechos no pueden ser anulados hasta que no se pruebe la mala fe del tercer adquirente, es decir, el conocimiento que tenía de los vicios de título de su causante.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

11.6. La sentencia impugnada no hace mención alguna de la Decisión núm. 26, del 16 de octubre de 2003, ni de los efectos que la misma pudiera tener en el presente caso, no obstante que esta última, según se ha dicho, declara sin efectos jurídicos la transferencia del inmueble objeto del presente litigio, operada a favor de Ramón Eduardo Gómez Lora el 9 de julio de 1997, de quien la sentencia objeto del recurso de revisión que examinamos afirma:

Considerando, que también incurrió el tribunal a-quo en la desviación de los hechos al establecer en su sentencia, que el primer comprador (actual recurrente) sufrago por carecer de objeto, cuando en realidad dicho recurrente, señor Eduardo Gómez Lora, compró frente a un certificado de título que amparaba los derechos de los propietarios originarios señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, venta que fue regularmente inscrita, de forma tan efectiva que el contrato hipotecario consentido por el comprador con la entidad bancaria, Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, fue inscrito en fecha 9 de julio de 1997.”

11.7. La cuestión de la existencia de la Decisión núm. 26, del 16 de octubre de 2003, del Tribunal Superior de Tierras no era una cuestión ajena en el proceso que culminó con la sentencia impugnada, no porque esta última haya sido dictada por el mismo tribunal que dictó la primera, sino porque fue punto propuesto en el proceso de la demanda de nulidad de la adjudicación que dio origen a las sentencias números 397, (del 14 de abril del 2005 de la Quinta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional), y 99 (del 24 de febrero de 2006 de la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional), sentencias ambas que fueron ponderadas en el proceso que culminó con la decisión objeto del presente recurso de revisión y que sirvieron para formar la religión del Tribunal para dictarla.



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

11.8. La cuestión de la ejecución de la Decisión núm. 26, resultaba, en función del cumplimiento de la tutela judicial efectiva, una cuestión esencial en el litigio que ha resultado en la sentencia impugnada y la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia no podía descartar la influencia que dicha decisión pudiera tener en el proceso que conocía sin ofrecer ninguna razón.

11.9. Asimismo, la calidad de tercero adquirente de buena fe es una condición que se presume, debe presumirse concretamente con respecto al recurrente, señor Rainier Aridio Salcedo Patrone, que adquirió el inmueble objeto del litigio, según se establece por los documentos del proceso, por compra realizada a Regalos, S.A., quien figuraba como propietaria registrada del inmueble, libre de cargas y gravámenes. La sentencia impugnada no contiene ninguna motivación que explique y justifique por qué respecto del mismo, esa presunción de tercero adquirente de buena fe no ha sido tomada en cuenta. La sentencia habla de la mala fe de Regalos, S.A., por vender el inmueble en el curso de un proceso en el que se demandaba la nulidad de la adjudicación que se pronunció en su provecho, pero en modo alguno la mala fe del vendedor define ni determina la presunción de buena fe que se reputa a favor del tercero adquirente. Esa presunción debe ser destruida probando la mala fe del comprador.

11.10. Estamos, entonces, en el presente caso, frente a la ausencia de ponderación y solución de dos cuestiones que son esenciales en la resolución del litigio; no obstante las motivaciones que contiene la sentencia sobre otros aspectos del litigio, se puede afirmar que la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, ha dictado una sentencia en la cual no se ha respetado el derecho al debido proceso del recurrente. También se puede expresar que se ha cometido igual violación constitucional en contra del Banco de Reservas de la República Dominicana, acreedora hipotecaria del inmueble adquirido por el recurrente.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

11.11. Este tribunal constitucional ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre la cuestión de la motivación de las sentencias. Al respecto, en su Sentencia TC/0009/13, ha expresado:

a) Que reviste gran importancia que los tribunales no se eximan de correlacionar los principios, reglas, normas y jurisprudencia, en general, con las premisas lógicas de cada fallo, para evitar la vulneración de la garantía constitucional del debido proceso por falta de motivación;

b) Que para evitar la falta de motivación en sus sentencias, contribuyendo así al afianzamiento de la garantía constitucional de la tutela efectiva al debido proceso, los jueces deben, al momento de exponer las motivaciones, incluir suficientes razonamientos y consideraciones concretas al caso específico objeto de su ponderación; y

c) Que también deben correlacionar las premisas lógicas y base normativa de cada fallo con los principios, reglas, normas y jurisprudencia pertinentes, de forma que las motivaciones resulten expresas, claras y completas.

E. Sobre el compromiso que tienen los tribunales del orden jurisdiccional de emitir decisiones motivadas como medio de garantía al debido proceso, la Corte Interamericana de los Derechos Humanos (Caso Apitz Barbera y otros c. Venezuela, Sentencia de fecha 5 de agosto de 2008, párrafos 77 y 78, pp. 22-23), sostuvo que:

77. La Corte ha señalado que la motivación “es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión”. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática.

78. El Tribunal ha resaltado que las decisiones que adopten los órganos internos que puedan afectar derechos humanos deben estar debidamente fundamentadas, pues de lo contrario serían decisiones arbitrarias. En este sentido, la argumentación de un fallo debe mostrar que han sido debidamente tomados en cuenta los alegatos de las partes y que el conjunto de pruebas ha sido analizado. Asimismo, la motivación demuestra a las partes que éstas han sido oídas y, en aquellos casos en que las decisiones son recurribles, les proporciona la posibilidad de criticar la resolución y lograr un nuevo examen de la cuestión ante las instancias superiores. Por todo ello, el deber de motivación es una de las “debidas garantías” incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso.

F. En el mismo tenor, el trece (13) de noviembre de dos mil tres (2003), la honorable Suprema Corte de Justicia dictó la Resolución 1920/2003, previo a la entrada en vigencia del Código Procesal Penal en septiembre de dos mil cuatro (2004), en la que se definió el alcance de los principios básicos que integran el debido proceso contenidos en el bloque de constitucionalidad, entre los que se encuentra la motivación de decisiones, estableciendo lo siguiente: “La obligación de motivar las decisiones está contenida, en la normativa supranacional, en el artículo 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos (...). La motivación de la sentencia es la fuente de legitimación del juez y de su decisión. Permite que la decisión pueda ser objetivamente valorada y criticada, garantiza contra el prejuicio y la arbitrariedad, muestra los fundamentos de la decisión judicial, facilita el control jurisdiccional en ocasión de los recursos; en vista de que la conclusión de una controversia judicial se logra mediante la sentencia justa, para lo cual se impone a cada juez, incluso con opinión



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

disidente, la obligación de justificar los medios de convicción en que la sustenta, constituyendo uno de los postulados del debido proceso (...).

11.12. Podemos concluir, en consecuencia, que las motivaciones que contiene la sentencia impugnada, al no incluir la ponderación de las dos cuestiones excluidas ya señaladas, no son suficientes para que la decisión adoptada se encuentre eficientemente justificada, puesto que, en primer lugar, la validación que hace dicha decisión del contrato de venta suscrito entre los señores Eduardo Gómez Lora Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerrero, se produce sin que se den las razones por las cuales se descarta la ejecución de la Decisión núm. 26, que declaró dicho contrato sin “ningún efecto jurídico, porque en su ejecución ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se incurrió en incumplimiento a las disposiciones de los Arts. 186 y 187 de la Ley de Registro de Tierras”. Lo mismo cabe decir respecto de la condición de tercero adquirente de buena fe que debe presumirse a favor del recurrente, en tanto la sentencia no da cuenta en sus motivaciones de los argumentos y las pruebas que puedan justificar la fractura de dicha presunción.

11.13. En definitiva, el silencio, en sus motivaciones, sobre los dos temas señalados, signa la sentencia con la marca de la arbitrariedad, en tanto se descartan, sin dar razón justa para ello, la ejecución de una sentencia que tiene carácter de definitiva e irrevocable y la presunción de tercero adquirente de buena fe que la ley le presume al recurrente. Tal circunstancia evidentemente constituye una violación del debido proceso, del recurrente, que reclama, como ya se ha dicho, que las decisiones que se adopten estén justificadas debidamente en las motivaciones de la sentencia.

Esta decisión, firmada por los jueces del Tribunal fue adoptada por la mayoría requerida. No figura la firma del magistrado Lino Vásquez Samuel, segundo sustituto, en razón de que no participó en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la Ley. No figura la firma del magistrado Hermógenes Acosta de los Santos, por motivo de inhibición voluntaria, en razón de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que conoció del proceso en la Sala de la Corte de Apelación, que presidió hasta el veintitrés (23) de diciembre de dos mil once (2011). Figura incorporado el voto salvado del magistrado Víctor Joaquín Castellanos Pizano, así como el voto disidente del magistrado Wilson S. Gómez Ramírez. Constan en el acta el voto salvado del magistrado Justo Pedro Castellanos Khoury; como también el voto disidente del magistrado Idelfonso Reyes, los cuales se incorporaran a la presente decisión de conformidad con el artículo 16 del Reglamento Jurisdiccional del Tribunal Constitucional.

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

DECIDE:

PRIMERO: ADMITIR el recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales interpuesto por el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone contra la Sentencia núm. 329, dictada por la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia el doce (12) de junio de dos mil trece (2013).

SEGUNDO: ACOGER dicho recurso revisión constitucional, y, en consecuencia, **ANULAR** la sentencia aludida.

TERCERO: ORDENAR el envío del expediente a la Suprema Corte de Justicia, para los fines establecidos en el numeral 10, del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

CUARTO: COMUNICAR por Secretaría, la presente sentencia para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente señor Rainer Aridio Salcedo



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Patrone, a la parte recurrida Regalos S.A., Ramón Eduardo Gómez Lora, Jaime Núñez Cosme, y al Banco de Reservas de la República Dominicana.

QUINTO: 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.

SEXTO: DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional, en virtud del artículo 4 de la referida ley núm. 137-11.

Firmada: Milton Ray Guevara, Juez Presidente; Leyda Margarita Piña Medrano, Jueza Primera Sustituta; 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.

VOTO SALVADO DEL MAGISTRADO
VÍCTOR JOAQUÍN CASTELLANOS PIZANO

En ejercicio de nuestras facultades constitucionales y legales, con el mayor respeto, tenemos a bien emitir un voto particular con relación a la decisión *in extenso* que antecede, al estimar que la mayoría del Pleno interpretó erróneamente las condiciones de aplicación del artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11, a saber: omitiendo considerar si en la especie hubo o no conculcación de un derecho fundamental, según el párrafo capital de la indicada disposición legal **(A)**; y obviando desarrollar el requisito que concierne a la invocación de dicha violación durante el proceso, de acuerdo con el artículo 53.3.a **(B)**.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

A) Errónea aplicación del artículo 53.3 (párrafo capital)

En el caso que nos ocupa, el Tribunal Constitucional pronunció la admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que nos ocupa, abordando en la sentencia los requisitos que exige la admisibilidad de una revisión constitucional de decisión jurisdiccional, de acuerdo con las previsiones del artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11. Sin embargo, al aplicar esta disposición se limita a declarar la admisibilidad del recurso interpuesto, fundándose en sus literales *a*, *b* y *c*, así como al «Párrafo» de la referida disposición. Además obvia ponderar la condición previa de admisión prescrita en la parte capital del mismo artículo, que concierne a la circunstancia de que «se haya producido una violación de un derecho fundamental». Estimamos que este requerimiento específico exige que para la admisión del recurso exista por lo menos una probabilidad de vulneración a un derecho protegido por la Constitución.

Para determinar este resultado no se plantea la necesidad de un examen exhaustivo o de fondo, sino más bien de un simple *fumus boni iuris* —es decir, de una apariencia de violación de derecho fundamental basada en un previo juicio de probabilidades y de verosimilitud—, pues la cuestión de declarar la certeza de la violación al derecho corresponde a la decisión que intervenga sobre el fondo del recurso de revisión. En otras palabras, se requiere que las circunstancias del caso concreto permitan prever que la decisión respecto del fondo del recurso declarará el derecho en sentido favorable al recurrente, o sea, «que los argumentos y pruebas aportadas por la peticionante tengan una consistencia que permitan al juez valorar [...] la existencia de un razonable orden de probabilidades de que le asista razón en el derecho solicitado». De modo que, en esta etapa, el Tribunal Constitucional no declara la certeza de la vulneración del derecho, sino que se limita a formular una hipótesis solo susceptible de ser confirmada cuando intervenga la decisión sobre el fondo del recurso de revisión.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Conforme indicamos precedentemente, el Tribunal no examinó en modo alguno si en la especie hubo o no apariencia de violación a un derecho fundamental, como exige el párrafo capital del artículo 53.3. En cambio, sin llevar a cabo este análisis preliminar, se limitó a indicar que el recurrente había invocado la violación al derecho de propiedad, el debido proceso y la seguridad jurídica, y luego pasó directamente a ponderar los tres requisitos que figuran en los mencionados tres literales *a*, *b*, *c* y al «Párrafo» *in fine* de la indicada disposición legal.

B) Errónea aplicación del artículo 53.3.a

Tal como hemos visto, una vez que el Tribunal admite «que se haya producido una violación a un derecho fundamental» debe proceder a ponderar la satisfacción de los indicados tres requisitos adicionales previstos en los literales *a*, *b* y *c* del artículo 53.3. El primero de ellos plantea la necesidad de «que se haya invocado formalmente en el proceso» la vulneración del derecho fundamental, «tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma».

En el caso que nos ocupa, la sentencia no desarrolla las motivaciones por las cuales considera cumplido el requisito de invocación formal en el proceso de la supuesta violación al derecho fundamental alegado. Por el contrario, solo indica que se cumplen todos los requisitos «en razón de que la violación del derecho de recurrir ha sido invocada contra la sentencia impugnada, se han agotado todos los recursos disponibles ante el órgano jurisdiccional, y las violaciones se le imputan, de modo inmediato y directo, al órgano que ha dictado la resolución impugnada». Con esta notoria omisión se incurre en una incorrecta interpretación de la norma contenida en el precitado artículo 53.3.a, que, como sabemos, se encuentra estrechamente vinculado a las demás reglas previstas en los literales *b* y *c* de dicha disposición.

A título de conclusión, estimamos que el artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11 procura fundamentalmente satisfacer las dimensiones subjetiva y objetiva del recurso de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

revisión jurisdiccional, de modo tal que su admisión solo proceda cuando se haya establecido una vulneración a un derecho fundamental planteada por el recurrente durante el proceso judicial; y cuando, además, se requiera la intervención del Tribunal Constitucional en razón de la especial necesidad de que este órgano se pronuncie respecto de la cuestión planteada. En este sentido, estimamos que el estudio de la admisibilidad de los recursos de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales firmes debe efectuarse siguiendo el cumplimiento escalonado y concurrente de los requisitos objetivos planteados en el artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11. La ausencia de fundamentación objetiva que ofrezca luz sobre las razones que llevaron a este tribunal constitucional a apreciar la configuración de cada uno de estos elementos implicaría en toda sentencia que adolezca de la misma una manifiesta insuficiencia de motivación.

Entendemos, por tanto, que la sentencia respecto a la cual emitimos el presente voto particular interpretó erróneamente el *modus operandi* previsto por el legislador en el aludido artículo 53.3, puesto que no consideró si en la especie hubo conculcación de derechos fundamentales, ni tampoco analizó las razones por las que consideró cumplido el requisito establecido en el literal a) del referido artículo.

Firmado: Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez

VOTO DISIDENTE DEL MAGISTRADO
WILSON S. GOMEZ RAMIREZ

Con el mayor respeto hacia la posición mayoritaria expresada en la sentencia por los demás magistrados que integran el Pleno de este tribunal, y coherentes con la opinión externada y mantenida en las deliberaciones relativas al Expediente núm. TC-04-



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2013-0121, que nos ocupa, ejercemos la facultad que nos reserva el artículo 30 de la Constitución de la República, y el artículo 186 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, promulgada en fecha trece (13) de junio del año dos mil once (2011), presentamos voto disidente con respecto a la decisión referida, en base a los argumentos que se exponen a continuación:

I. ANTECEDENTES

1.1. La decisión que motiva este voto disidente se relaciona con un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto el seis (6) de agosto de dos mil trece (2013) por el señor Rainer Aridio Salcedo Patrone contra la Sentencia núm. 329, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

1.2. En los fundamentos expuestos por el ciudadano Rainer Aridio Salcedo Patrone para impugnar la referida sentencia figuran:

a) Que la referida sentencia núm. 329, transgrede el artículo 51 de la Constitución de la República, que consagra el derecho de propiedad, así como el debido proceso previsto en el artículo 69 de dicho texto supremo.

b) Además, presenta como alegato que la decisión objeto del presente recurso, emitida por la Suprema Corte de Justicia, carece de motivación y viola el principio de seguridad jurídica, desconoce el artículo 209 de la Ley núm. 3726, sobre el Procedimiento de Casación, así como los artículos 1350, ordinal 3°, 1351 y 1352 del Código Civil dominicano.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

c) Aduce adicionalmente, que el inmueble objeto de este recurso fue adquirido por él mediante acto de compraventa intervenido entre él y la sociedad comercial Regalos, S.A., comprobándose el estado jurídico de inexistencia de cargas y gravámenes por certificación librada por el Registro de Títulos correspondiente y por tanto el Estado le debe garantía.

d) El recurrente precisa en la exposición de sus alegatos que todo “(...) *deviene en una conculcación continua y reiterada, que cada instante renueva la violación del derecho constitucional a la propiedad (...) el hecho consumado y cumplido de manera gravísima por la Suprema Corte de Justicia, ante la solicitud de cancelación de la resolución de deslinde, se avale en un derecho precluido y rechazado por la Suprema Corte de Justicia, tal y como se evidencia de la sentencia contenida en el expediente número 200203742, de fecha 16 del mes de octubre del año 2003, que obra en el expediente, por la cual se revoca la decisión número 70 (...)*”.

1.3. La mayoría de los jueces que componen la matrícula de este tribunal han concurrido en admitir y acoger, en forma y fondo, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y anular la Sentencia núm. 329, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 12 de junio de 2013, y, en consecuencia enviar el expediente a este alto tribunal, con arreglo al artículo 54, numeral 10 de la Constitución de la República.

1.4. El infrascrito, juez de la matrícula del Tribunal Constitucional de la República, sustenta en el caso de que se trata, la tesis que presenta resulta absolutamente contraria a la solución dada por la mayoría de los integrantes del Pleno de este tribunal, y, por tanto, en una orientación diferente a la presentada, se decide por otra solución que a su mejor entender fortalecería el sistema inmobiliario instituido en la República Dominicana para la propiedad titulada, garantizando la seguridad jurídica



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que procura la Constitución de la República y definiría con claridad meridiana la figura jurídica del tercero registral o tercero de buena fe a título oneroso.

II. FUNDAMENTO Y ALCANCE DEL VOTO DISIDENTE

2.1. En ocasión de las deliberaciones con relación al caso que nos ocupa sostuvimos que el señor Ramón Eduardo Gómez Lora, adquirió mediante acto de compraventa, de manos de los esposos Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, titulares acreditados de un inmueble registrado dentro de la Parcela núm. 110-Ref.-780, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, la cual estaba provista del documento correspondiente, válidamente otorgado por la Oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional.

2.2. La referida adquisición se produjo el siete (7) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997) y fue inscrito en la referida oficina registral el nueve (9) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997), fecha en la cual se le expidió al ahora recurrido en revisión, Ramón Eduardo Gómez Lora, la Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 65-1593.

2.3. Dicho recurrido consintió una hipoteca convencional con la entidad crediticia Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos poniendo en garantía el inmueble adquirido, tal contrato de préstamo hipotecario fue objeto de inscripción en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el (9) nueve de julio de mil novecientos noventa y siete (1997), cuestión que prueba la efectividad de su adquisición y el perfeccionamiento de su derecho.

2.4. Se advierte entonces, que por el principio de inscripción registral de un sistema constitutivo como el nuestro, la transmisión de ese derecho se perfeccionó;



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

y, además, dado el hecho de que tal inscripción y registro viabilizó el cumplimiento del principio de publicidad de la operación inmobiliaria intervenida entre los esposos Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra se hizo oponible a los terceros, efecto erga omnes que se expresa de manera categórica en nuestro sistema que es de una fuerte fe pública.

2.5. Un efecto singular de la inscripción registral es que en todos los registros de la propiedad produce lo que se denomina como *cierre registral*, en base a este se constituye en esta materia una especie de axioma que precisa: *No es posible que acceda al registro lo que es incompatible con lo registrado.*

2.6. Otro principio que es digno de ser considerado en este caso es el denominado principio de prioridad, el cual alcanza trascendencia en la materia inmobiliaria-registral, esta parte y se sustenta en la máxima latina *prior in tempore, potior in jure*, la cual traducida literalmente significa *el que es primero en registro es poderoso en derecho.*

2.7. Que contrario a la afirmación hecha en el sentido de que, con motivo de la adquisición realizada por la ahora parte recurrida, se trasgredieron los artículos 186 y 187 de Ley núm. 1542, sobre Tierras, en la especie tales requerimientos fueron satisfechos por dicha parte, Ramón Eduardo Gómez Lora.

2.8. Al respecto, el artículo 90 de la ahora vigente Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, promulgada el 23 de marzo de 2005, expresa: *“El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material o por causa de fraude”.*



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2.9. El párrafo I del precitado artículo hace una mayor precisión con respecto a la inscripción registral al precisar: *“El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de títulos”*.

2.10. Se advierte entonces que estos principios son inherentes al sistema registral nuestro, de ahí que, en el caso, la sociedad comercial Regalos, S.A., carecía de legitimidad para transmitir derecho, toda vez que el documento que contenía o involucraba sumas de dinero o pagaré notarial otorgado por los esposos Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra a la dicha entidad comercial Regalos S.A., y que se utilizó con la pretensión de adquirir derechos, no podía surtir ningún efecto válido porque dicho pagaré generó una inexactitud registral al ser inscrito erróneamente en el Registro de Títulos el cinco (5) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998) dando lugar una hipoteca judicial definitiva, sobre un inmueble que hacía cerca de nueve (9) meses que había salido del patrimonio de los deudores que se pretendió afectar.

2.11. La sociedad comercial Regalos, S.A., completó trámites extrajudiciales e inició el proceso de adjudicación del referido inmueble, resultando adjudicataria del mismo, cuestión que originó el recurrido en revisión, Ramón Eduardo Gómez Lora, interpusiera una demanda en nulidad de la sentencia que dispuso tal adjudicación, dado el hecho de que no fueron observadas formalidades sustanciales que sufragaron para viciar tal procedimiento, de ahí que la Quinta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en su Sentencia núm. 397, del 14 de abril de 2005, declaró la nulidad absoluta y radical de dicha adjudicación, y esta nulidad fue refrendada por la Segunda Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante la Sentencia núm. 99, del 24 de febrero de 2006.

2.12. En el marco de estas acciones orientadas a declarar la nulidad de tal adjudicación, la sociedad comercial Regalos, S.A., suscribió, el 22 de diciembre de



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2005, un acto de compraventa con el ahora recurrente, Rayner Aridio Salcedo Patrone, logrando inscribir dicha venta el dos (2) de febrero de dos mil seis (2006).

2.13. Vista así a las cosas, no cabe duda que el derecho protegido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en su Sentencia núm. 329, dictada el 12 de junio de 2013, es el derecho que debió prevalecer en la aplicación del mejor derecho.

2.14. Se ha pretendido en el caso que la sentencia impugnada carece de motivaciones al validar sin ponderar adecuadamente el acto de compraventa suscrito por el señor Ramón Eduardo Gómez Lora, y los esposos Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, titulares del inmueble registrado dentro de la Parcela núm. 110-Ref.-780, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional; sin embargo, la Tercera Sala del alto tribunal expuso generosamente en sus motivaciones la cronología de las actuaciones registrales y destacó con suficiente claridad que el inmueble tenía una inequívoca propiedad, precisando: “(...) *que el señor Eduardo Gómez Lora, compró frente a un certificado de título que amparaba los derechos de los propietarios originarios señores Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, venta que fue regularmente inscrita, de forma tan efectiva que el contrato hipotecario consentido por el comprador con la entidad bancaria Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, fue inscrito en fecha 9 de julio de 1997*”.

2.15. En ese mismo orden, en lo que concierne al tercero registral o tercero de buena fe a título oneroso, quien tiene en la especie la cualificación para ser protegido es el recurrido, Ramón Eduardo Gómez Lora, quien hizo su adquisición de titulares legítimos que figuraban con derecho regularmente inscritos, y el adquirente no estaba siendo perseguido jurídicamente por ningún acreedor; por tanto su derecho ha contado con el amparo de un sistema de publicidad material registral cuya eficacia jurídica se edifica en la presunción de exactitud que inspira el principio de fe pública registral. Esta presunción de exactitud es doble, pues establece que la persona que



República Dominicana

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

figura como titular registrado se entiende realmente titular, y, además, el derecho que no figura en el registro no tiene existencia, no está constituido.

2.16. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia valoró adecuadamente la titularidad legítima de los esposos Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra, por tanto consideró eficaz la transmisión del derecho al verdadero tercer adquirente, tercero registral o tercero de buena fe a título oneroso que había que proteger en la especie, Ramón Eduardo Gómez Lora.

2.17. Las condiciones esenciales para que se caracterice el tercer adquirente, tercero registral o tercero de buena fe a título oneroso son: 1) que el derecho se inscriba en el Registro de Títulos; 2) que la adquisición provenga del legítimo titular de los derechos registralmente inscritos; 3) que la adquisición haya sido hecha a título oneroso; y, 4) que la operación registral discurra en el marco de la buena fe.

2.18. Esta última exigencia, al igual que las demás, es fundamental; pero esta juega un rol protagónico cuando se trata de destruir la presunción de buena fe. En el caso no había que destruir nada porque en la decisión objeto de este recurso, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia se protegió al verdadero tercer adquirente, tercero registral o tercero de buena fe a título oneroso, actual recurrido en revisión.

2.19. La buena fe del tercero registral se materializa cuando se cumplen estos requisitos: a) el adquirente al momento de suscribir el acto, debe desconocer la existencia de un vicio y ese desconocimiento debe subsistir hasta el momento mismo en el cual inscribe el derecho en el Registro de Títulos; b) el adquirente debe comprobar la existencia de continuidad regular de los titulares que figuran en el Registro; y, c) no puede existir contubernio entre el adquirente y el enajenante.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2.20. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia valoró correctamente que en la especie el tercero registral protegido por el sistema era el hoy recurrido en revisión.

2.21. La propia Suprema Corte de Justicia en su Boletín Judicial núm. 1074, de mayo de 2000, páginas 521-531, expresa: *“Considerando, que 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 adquirente a título oneroso y de buena fe, no menos cierto es 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 e irregular, en razón de que el mismo pertenece a otra persona, es incuestionable que la venta de este inmueble no puede serle oponible (...)”*.

2.22. Dicha decisión queda generosamente complementada con la siguiente afirmación de la Suprema Corte de Justicia: *“(...) que ampararse en la calidad de tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, para demandar el reconocimiento y validación de derechos adquiridos de quienes no son legítimos titulares, equivale a pretender que los tribunales de justicia sean convertidos en instrumentos al servicio de los transgresores de la ley, quienes resultarían premiados, al lograr la legitimación de las operaciones irregulares fraudulentamente consumadas, valiéndose de la usual transferencia, en algunos casos simuladas y en otros no”*.

III. CONCLUSIÓN

La naturaleza misma del presente caso nos lleva a concluir que el presente recurso constitucional de revisión jurisdiccional interpuesto contra la Sentencia núm. 329, del doce (12) de junio de dos mil trece (2013) debió ser declarado inadmisibile por



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

la misma estar debidamente motivada, valoradas las pruebas y haber sido dada en aplicación idónea y correcta de las normas legales que rigen la materia.

Firmado: Wilson S. Gómez Ramírez, Juez

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