



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0267/18

Referencia: Expediente núm. TC-04-2016-0149, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Héctor Cabrera contra la Sentencia núm. 15-2016, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los treintauno (31) días del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Leyda Margarita Piña Medrano, primera sustituta presidente en funciones; Lino Vásquez Samuel, segundo sustituto; Ana Isabel Bonilla Hernández, Justo Pedro Castellanos Khoury, Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Jottin Cury David, Rafael Díaz Filpo, Víctor Gómez Bergés, 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 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia.

I. ANTECEDENTES



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. Descripción de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La Sentencia núm. 15, objeto del presente recurso de revisión, fue dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016), la cual rechazó el recurso de casación interpuesto por Héctor Cabrera contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el veintinueve (29) de junio de dos mil doce (2012), y condenó al recurrente al pago de las costas del procedimiento.

La referida sentencia fue notificada al señor Héctor Cabrera a través del Acto núm. 615/16, instrumentado por el ministerial Gregory Antonio Parra Feliz, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el seis (6) de mayo de dos mil dieciséis (2016).

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

En el presente caso, el recurrente, Héctor Cabrera, interpuso formal recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional contra la Sentencia núm. 15, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016), mediante instancia depositada en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el seis (6) de junio de dos mil dieciséis (2016).

La instancia contentiva del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesta por el señor Héctor Cabrera fue notificada a la parte recurrida, señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, mediante Acto núm. 1840/2016, instrumentado por el ministerial Jesús Rafael Jiménez Mieses, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el ocho (8) de noviembre de dos mil dieciséis (2016).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dispuso en el dispositivo de la decisión impugnada lo siguiente:

Primero: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Héctor Cabrera contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 29 de junio de 2012, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor de los señores José Ramón Matos López y Víctor Beltré Melo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Esa alta corte fundamentó el rechazo del recurso de casación, esencialmente, por los motivos siguientes:

Considerando: que, es de principio que, en materia de terrenos registrados, dueño no es el primero que compra, sino el primero que después de comprar válidamente registra en el Registro de Títulos correspondiente el acto de transferencia otorgado a su favor por el propietario vendedor;

Considerando: que el caso de que se trata, fue comprobado que el acto de venta otorgado a favor del señor Héctor Cabrera, del 09 de febrero de 1989, fue registrado en junio de 1997; mientras que el acto de venta a favor de Ingrid Damaris Pérez Lorenzo fue registrado el día 15 de mayo de 1996; Considerando: que el Tribunal A-quo no decidió que la venta entre el Estado Dominicano representado por Bienes Nacionales y el Sr. Héctor Cabrera era nula, sino que, al ser registrada el 18 de junio de 1997, no era hasta dicha fecha, oponible a terceros;



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Considerando: que el estudio del artículo 185 pone de manifiesto que los actos que tengan por objeto un terreno registrado no son nulos, ni dejan de tener valor jurídico entre las partes por el hecho de que los mismos no sean debida y oportunamente registrados en la oficina del Registro de Títulos correspondiente por los interesados, sino que solamente surtirán efecto frente a los terceros desde el momento en que se practique su registro en la oficina correspondiente; en virtud de los principios que rigen el sistema Torrens;

Considerando: que, tomando en cuenta lo precedentemente expuesto, estas Salas Reunidas juzgan que los jueces del fondo, al fallar como lo han hecho, con base en los razonamientos contenidos en la sentencia y parte de los cuales han sido copiados, no han incurrido en las violaciones denunciadas por el recurrente en sus medios de casación, careciendo los mismos de fundamento; por lo que procede que los mismos sean desestimados;

Considerando: que el examen de la decisión impugnada y de los documentos a que la misma se refiere, pone de manifiesto que la sentencia recurrida contiene una adecuada relación de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que la justifican; lo que ha permitido a estas Salas Reunidas, como Corte de Casación, verificar que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley; por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

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

El recurrente, señor Héctor Cabrera, procura que se declare nula y sin efecto jurídico la decisión del presente recurso constitucional, y para justificar su pretensión, alega, entre otros motivos:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

a. *Que los jueces de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia 15 de fecha 2 de marzo del año 2016, (última decisión), así como los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte al fallar como lo hicieron se fundamentaron en motivaciones diferentes a los jueces del tribunal de tierras del departamento Noreste, lo que nos parece una contradicción, dicha sentencia fue casada con envío (...)*

b. *Que la última motivación de las Salas Reunidas viola el derecho fundamental del recurrente en lo relativo al derecho de propiedad, también vulnera el orden jurisdiccional de nuestro ordenamiento jurídico, pues las primeras salas Reunidas argumentan de una forma sobre el caso que nos ocupa (la que por segunda ocasión casó la sentencia) y la última decisión de las Salas Reunidas argumentó diferente sobre este mismo caso (...)*

c. *Que con lo indicado precedentemente se demuestra que los magistrados de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia no tomaron en consideración que, en el año 1994, cuando la Administración de Bienes Nacionales le vendió a Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, el solar 12, de la Manzana 5033 del Distrito Catastral 1, ya no eran propietarios del referido solar, pues se lo habían venido al recurrente Héctor Cabrera en el año 1989, según acto de venta y recibo de pago al efecto anexo; por tanto, no le he aplicable el artículo 185 de la Ley 1542, pues este artículo sólo se aplica si el acto convencional realizado a título oneroso es de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales correspondientes, que no ha sido en el caso de la especie, pues como hemos indicado la Administración de Bienes Nacionales vendió un solar que ya no era de su propiedad, por tanto ningún acto que nace nulo le da al comprador derecho de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, como lo hemos señalado precedentemente, por lo que el criterio tanto de la Corte como de Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia carece de base legal y por tanto, con sus decisiones han violado un derecho*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

fundamental del recurrente Héctor Cabrera, como lo es el derecho de propiedad consagrado el artículo 51 y 51 numeral 1 de la Constitución de la República.

d. Que el recurrente en razón de la naturaleza de su derecho fundamental violado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, y de las circunstancias propias del caso, era merecedor de parte de Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia de una tutela judicial diferenciada, y no de una sentencia omisiva que afectó definitivamente el derecho de propiedad del recurrente, por lo que solicitamos por esta vía que el derecho fundamental violado al recurrente, sea restablecido por éste Tribunal Constitucional (...)

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

La parte recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional, señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, mediante el presente recurso pretende que se anule la Sentencia núm. 15-2016, y para justificar dicha pretensión, alega, en síntesis, lo siguiente:

a. ...que el recurrente HECTOR CABRERA, en su primer medio para fundamentar su recurso: Violación de la Constitución de la República, en su artículo 51, es bueno señalar respeto a este motivo de su recurso, que las cuatro (4) decisiones emanadas de manera unívoca al determinarse que si bien es cierto que hubo un contrato de venta intervenido entre las partes con el Estado Dominicano, no es menos cierto que hubo un contrato de venta intervenido entre las partes con el Estado Dominicano, no es menos cierto que los contratos existentes sobre esta porción de terreno, están implícitamente explicadas y definidos en las motivaciones de la sentencia No.2012-1553, de fecha 29 del mes de junio del 2012, en su página 186: estableció lo siguiente: 1: Fundado en que conforme la certificación expedida en fecha 13 de octubre del 2010, por la Oficina de Registro de Títulos del Distrito



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Nacional relativa al origen de los derechos de la señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, consistente en una porción de 756,41 metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela No. 38, solar No.12, manzana No.5033, del Distrito Catastral No.4 del Distrito Nacional, se comprueba que la adquirente del Estado Dominicano, mediante acto de venta de fecha 4 del mes de noviembre del 1994, legalizado por la Dra. Cándida Álvarez Lizardo, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 15 de mayo de 1996, a las 12:00 P. M., (...)

b. A que el recurrente HECTOR CABRERA, expone como segundo medio en su recurso falta de “Tutela Judicial diferenciada”; olvidando que el mismo principio jurídico en que se han fundamentado tanto el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, como el Pleno de las Salas Reunidas sus decisiones a favor de Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, para disponer mantener, con toda su vigencia y efecto jurídico la Constancia Anotada en el Certificado Original de Título No.162113, que ampara el decreto de propiedad de la Parcela No.38 del Distrito Catastral No.4, del Distrito Nacional, expedida en fecha 15 de mayo del 1996 por una porción de 756.41 metros cuadrados, a favor de Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, fue el mismo principio aplicado en contra del Sr. Henry Lizardo, y a favor del Sr. Héctor Cabrera, partiendo de esta premisa, y de la aplicación de este principio ha de saberse que de afectarse la sentencia que favorece a la Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, también y de manera obligatoria, tendría que afectar el beneficio obtenido por el Sr. Héctor Cabrera, respecto al solar No.13, el cual le fue otorgado en la misma sentencia, basado (reiteramos) en el principio Prior in tempore, Prior in Jure)

6. Pruebas documentales

Las partes depositaron en el trámite del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, entre otros, los siguientes documentos:



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. Copia de Sentencia núm. 15, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016).
2. Copia del Acto núm.615/16, instrumentado por el ministerial Gregory Antonio Parra Feliz, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el seis (6) de mayo de dos mil dieciséis (2016), a través del cual fue notificado al señor Héctor Cabrera la Sentencia núm. 15.
3. Copia del recurso de revisión interpuesto contra la Sentencia núm. 15, depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el seis (6) de junio de dos mil dieciséis (2016).
4. Acto núm. 1840/2016, instrumentado por el ministerial Jesús Rafael Jiménez Mieses, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el ocho (8) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), a través del cual le fue notificado el recurso de revisión de que se trata a la accionada Ingrid Damaris Pérez Lorenzo.
5. Escrito de defensa suscrito por la señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, en ocasión del recurso de revisión de que se trata depositado el dieciocho (18) de noviembre del dos mil dieciséis (2016).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

En la especie, según los documentos depositados en el expediente y los alegatos vertidos por las partes, de lo que se trata es de una litis sobre derechos registrados e



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

impugnación de los trabajos de deslinde y subdivisión, sometida ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación con la parcela núm. 38 del distrito catastral núm. 4 del Distrito Nacional, amparado por el Certificado de Título núm. 16-213, registrado a nombre del Estado dominicano. La referida litis e impugnación fue interpuesta por el señor Henry Ramón Lizardo Cabral y la señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo contra el señor Héctor Cabrera, la cual fue acogida y confirmada en las distintas instancias del orden judicial.

Ante tal situación el señor Héctor Cabrera interpuso un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional contra la Sentencia núm. 15-2016, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016), recurso del cual nos encontramos apoderados.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud de lo que disponen los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

9. Admisibilidad del 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 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 decisión jurisdiccional; sin embargo, en la Sentencia TC/0038/2012, del trece (13) de septiembre de dos mil doce (2012), se estableció



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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. Así mismo, como requisito previo para la declaratoria de la admisibilidad de un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, primero se debe conocer si la interposición de dicho recurso contra la sentencia atacada fue realizada dentro del plazo que dispone la norma procesal, es decir dentro de los treinta (30) días hábiles y francos que siguen a la notificación, conforme a la ley.

c. El artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, establece que “el recurso se interpondrá mediante escrito motivado depositado en la Secretaría del Tribunal que dictó la sentencia recurrida, en un plazo no mayor de treinta (30) día a partir de la notificación de la sentencia”.

d. De lo previamente señalado, es evidente que debemos, primero, de conocer la presente formalidad de admisibilidad, en cuanto a verificar si el mismo fue interpuesto dentro del plazo franco de los treinta (30) hábiles del conocimiento de la sentencia a recurrir, para luego avocarnos a conocer el fondo del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que ahora nos ocupa.

e. La Sentencia núm. 15 objeto del presente recurso de revisión fue notificada al señor Héctor Cabrera, mediante el Acto núm. 615/16, instrumentado por el ministerial Gregory Antonio Parra Feliz, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera del Distrito Nacional, el seis (6) de mayo de dos mil dieciséis (2016).

f. El presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional fue presentado por el señor Héctor Cabrera ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia en fecha seis (6) de junio de dos mil dieciséis (2016), por lo que se evidencia



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que fue introducido a los treinta (30) días calendario y franco, en consecuencia, deviene en que fue interpuesto dentro del referido plazo.

g. Al verificar las condiciones de admisibilidad del presente recurso, este Tribunal expone lo siguiente:

h. En atención a lo dispuesto en los artículos 277 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, las sentencias que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada con posterioridad a la proclamación de la Constitución del veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010), son susceptibles de ser recurridas mediante el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional ante el Tribunal Constitucional. En el presente caso, se verifica el cumplimiento de las referidas disposiciones, en razón de que la decisión recurrida fue dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016).

i. De acuerdo con el referido artículo 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, el recurso de revisión constitucional contra decisiones jurisdiccionales procede en tres casos, a saber: “1) Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento u ordenanza; 2) Cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional; y 3) Cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental”.

j. En la especie, el Tribunal advierte que el recurrente, Héctor Cabrera, al interponer su recurso, alegó que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia incurrieron en violación al derecho de propiedad; es decir, que invoca la tercera causal indicada en el párrafo anterior, en cuyo caso el mismo artículo 53 indica que el recurso procederá cuando se cumplan todos 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 haya 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.

k. En el caso que nos ocupa, el Tribunal Constitucional, al analizar el cumplimiento de los requisitos citados, comprueba que en relación con los requisitos de los literales a) y b) del artículo 53.3, estos son satisfechos, pues la alegada violación al debido proceso se atribuye a la sentencia impugnada, y por tanto, no podía ser invocada previamente, ni existen recursos ordinarios posibles contra la misma, al tratarse de una sentencia dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, conforme a los argumentos que sustentan el recurso.

l. En lo concerniente al tercer requisito exigido por el literal c), del numeral 3), del artículo 53, de la Ley núm. 137-11, que se refiere a que la violación del derecho fundamental le sea imputable, de modo inmediato y directo, a una acción u omisión del órgano responsable de la decisión adoptada, cabe destacar que el recurrente le atribuye directamente a la Suprema Corte de Justicia la violación al derecho del debido proceso, tras rechazar el recurso de casación del que se encontraba apoderada.

m. La admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional está condicionada, además, a que exista especial transcendencia o relevancia constitucional, cuestión que debe ser motivada por el Tribunal Constitucional, según el párrafo del mencionado artículo 53.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

n. De acuerdo con el artículo 100 de la referida ley núm. 137-11, que el Tribunal Constitucional considera aplicable a esta materia, la especial transcendencia o relevancia constitucional

(...) se apreciará atendiendo a su importancia para la interpretación, aplicación y general eficacia de la Constitución, o para la determinación del contenido, alcance y concreta protección de los derechos fundamentales”. 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).

o. La referida noción, de naturaleza abierta e indeterminada, fue definida por este tribunal en la Sentencia TC/0007/12, del veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012), en el sentido de que la misma se configuraba, en aquellos casos que, entre otros:

m.- (...) 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.

p. En la especie, el Tribunal Constitucional entiende que el presente caso reviste especial transcendencia y relevancia constitucional, ya que permitirá al Tribunal



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

profundizar en torno al principio de publicidad en el Registro de Títulos para los inmuebles incorporados a nuestro sistema tipo Torrens.

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

Con respecto al recurso de revisión constitucional que nos ocupa, formulamos los siguientes razonamientos:

- a. El hoy recurrente en revisión constitucional de decisión jurisdiccional, Héctor Cabrera, alega, en síntesis, que los magistrados de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia no tomaron en consideración que en el año mil novecientos noventa y cuatro (1994), cuando la Administración de Bienes Nacionales le vendió a la señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, el solar núm. 12, de la manzana núm. 5033, del distrito catastral núm. 1, ya no eran propietarios del referido solar, en virtud de que éste ya lo había comprado en el año mil novecientos ochenta y nueve (1989), según acto de venta y recibo de pago al efecto anexo.
- b. En lo que concierne a la violación del derecho de propiedad imputable a los distintos órganos judiciales, en la instancia contentiva del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional que nos ocupa, se desarrolla una amplia argumentación con la pretensión de justificar la existencia de dicha violación.
- c. La sentencia impugnada, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, fundamenta la decisión atacada bajo el criterio de que los jueces de fondo realizaron una correcta aplicación del derecho al establecer que el acto de venta, del nueve (9) de febrero de mil novecientos ochenta y nueve (1989), operado entre el Estado dominicano y el señor Héctor Cabrera, al haber sido inscrito en la Oficina de Registro de Títulos el dieciocho (18) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997), es decir un (1) año, un (1) mes y tres (3) días con posterioridad a la



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

inscripción realizada por la Sra. Damaris del acto de venta, del cuatro (4) de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994), otorgado por el Estado dominicano a su favor, el quince (15) de mayo de mil novecientos noventa y seis (1996), sobre el mismo inmueble, no le era oponible a terceros y que en favor de esta última debe aplicarse el principio “primero en el tiempo, primero en derecho”. También consideró el Tribunal *a-quo* que, frente a dicha comprobación no decidió que la venta entre el Estado dominicano representado por Bienes Nacionales y el Sr. Héctor Cabrera fuera nula, sino que, al haberse registrado el dieciocho (18) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997), no era hasta dicha fecha oponible a terceros.

d. Del análisis realizado a la decisión atacada se verifica que las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, a través de la sentencia objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, se limitó a determinar si el derecho a la materia del proceso en cuestión fue bien o mal aplicado, conforme a la norma establecida en el artículo 1 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, del veintinueve (29) de diciembre de mil novecientos cincuenta y tres (1953). Según dicho texto:

La Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación si la Ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial. Admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto.

e. En cuanto a la vulneración del derecho de propiedad imputable a los órganos judiciales, cabe aplicar el criterio sentado por esta Sede en la Sentencia TC/0378/15, del quince (15) de octubre del dos mil quince (2015), a través del cual estableció que en las únicas hipótesis en que el derecho de propiedad puede ser vulnerado por los jueces es si los mismos se adjudicaran el bien litigioso o que dicho derecho sea desconocido como consecuencia de una violación de orden procesal imputable al



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

tribunal, lo cual en la especie no ha sido demostrado por el accionante, a quien corresponde aportar las pruebas en tal sentido.

f. Así las cosas, este tribunal constitucional considera que el acto de venta relativo a la porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm.38 del D. C. núm. 4, del Distrito Nacional (solar núm. 12 de la manzana D), intervenido entre el señor Héctor Cabrera y el Estado dominicano, no le resultaba oponible a la parte recurrida, señora Ingrid Damaris Pérez Lorenzo, al momento de que operara la venta del referido inmueble entre ésta y el Estado dominicano, en virtud de que un derecho real inmobiliario puede ser objeto de traspaso; pero por su naturaleza sólo produce efecto en relación con los terceros cuando se aplica el principio de publicidad en el Registro de Títulos para los inmuebles incorporados a nuestro sistema tipo Torrens o ante la Conservaduría de Hipotecas, en los casos de inmuebles que no han sido objeto de saneamiento, y por tanto, no adscritos al sistema registral dominicano tipo Torrens.¹

g. La función protectora de la situación hecha pública, se especifica con su 'oponibilidad', en cuanto a los datos o hechos dados a conocer, los cuales se suponen conocidos por su publicidad y, a contrario sensu, la omisión de la publicidad exigida determina la 'inoponibilidad' del acto.

h. Para que el derecho de propiedad del primer adquiriente prevalezca sobre el segundo no será suficiente que aquel pruebe su titularidad sobre el inmueble, sino que deberá demostrar que el mismo es oponible al derecho del segundo, y ello se conseguirá acreditando que su titularidad se inscribió con anterioridad a la segunda venta, o acreditando que el comprador que inscribió la venta lo hizo de mala fe, lo cual en el presente caso no acontece.

i. Que no puede válidamente plantearse que tal preferencia sobre el primero en registrar viola el derecho de propiedad, puesto que, en definitiva, el efecto de dicho

¹ Artículos 185-188 de la Ley No.1542 de Registro de Tierras, vigente a la fecha de la presente litis.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

instrumento de publicidad inmobiliaria respecto a la acreditación de la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo, es establecida en función de la potestad de configuración legal que tiene el legislador en materia de derecho de propiedad, tal como es señalado en el artículo 51.2 de la Constitución.

j. Lo anterior se encuentra regulado en la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, vigente a la fecha de la presente litis, la cual prescribe en su artículo 185 lo siguiente:

Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta Ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente.

k. Los registros constituyen, además, un régimen de publicidad que permite a terceros adquirentes de derechos reales sobre un bien conocer el estado en que se encuentra; asimismo, desde el punto de vista del propietario, clarifica sus derechos.

l. De lo anteriormente consignado, se desprende que, en el caso que nos ocupa, ha quedado claramente establecido que al señor Héctor Cabrera no se le ha vulnerado su derecho de propiedad, constitucionalmente protegido por el referido artículo 51, numeral 2, de la Constitución dominicana, ya que, tal como lo han expresado todas las sentencias dictadas en ocasión de los recursos ordinarios interpuestos, no realizó el registro de la venta del inmueble, sino con posterioridad a la segunda adquirente, cuestión que sufraga a favor del rechazo de dicho recurso y, en consecuencia, beneficia la confirmación de la Sentencia núm. 15-2016, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Esta decisión, firmada por los jueces del Tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran las firmas de los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Hermógenes Acosta de los Santos y Wilson Gómez Ramírez, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley. Figura incorporado el voto disidente Justo Pedro Castellanos Khoury. Constan en acta los votos salvados de los magistrados Lino Vásquez Samuel, segundo sustituto; Víctor Joaquín Castellanos Pizano y Rafael Díaz Filpo, los cuáles serán incorporados a la presente decisión de conformidad con el artículo 16 del Reglamento Jurisdiccional del Tribunal Constitucional.

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

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR admisible, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor Héctor Cabrera, contra la Sentencia núm. 15-2016, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016).

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional; y, en consecuencia, confirmar la Sentencia núm. 15-2016, dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia el dos (2) de marzo de dos mil dieciséis (2016).

TERCERO: DECLARAR los procedimientos del presente proceso libre de costas, de conformidad con las disposiciones del artículo 7.6 de la Ley núm.137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUARTO: ORDENAR que la presente decisión sea comunicada, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar a la parte recurrente, el señor Héctor Cabrera, a la parte recurrida, Sra. Ingrid Damaris Pérez Lorenzo.

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

Firmada: Leyda Margarita Piña Medrano, Jueza Primera Sustituta en funciones de Presidente; Lino Vásquez Sámuel, Juez Segundo Sustituto; 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; Katia Miguelina Jiménez Martínez, Jueza; Idelfonso Reyes, Juez; Julio José Rojas Báez, Secretario.

VOTO DISIDENTE DEL MAGISTRADO
JUSTO PEDRO CASTELLANOS KHOURY

Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario reflejado en la sentencia, y coherentes con la opinión que mantuvimos en la deliberación, ejercemos la facultad prevista en el artículo 186 de la Constitución y, en tal sentido, presentamos nuestro voto particular, fundado en las razones que exponremos a continuación:

I. ANTECEDENTES

1. En la especie, la parte recurrente, Héctor Cabrera, interpuso un recurso de revisión contra la sentencia número 15-2016 dictada el dos (02) de marzo de dos mil dieciséis (2016), por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia. El Tribunal Constitucional admitió el recurso al considerar que se satisfacen los requisitos establecidos en los literales a, b, c y párrafo del artículo 53.3, de la referida ley



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

número 137-11, y lo rechazó en cuanto al fondo al considerar que no se vulneran derechos fundamentales.

2. Estamos completamente de acuerdo con que, en la especie, el recurso de revisión de decisión jurisdiccional es admisible; sin embargo, no estamos de acuerdo con los motivos, o la fundamentación presentada por la mayoría para determinar la admisión, así tampoco estamos de acuerdo con el rechazo del mismo en cuanto al fondo, ya que consideramos que en la especie sí se afectan derechos fundamentales.

3. A fines de exponer los motivos que justifican nuestra posición –ampliamente desarrollada a raíz de los casos resueltos por este Tribunal Constitucional, mediante las sentencias TC/0174/13, TC/0194/13, TC/0202/13, TC/0070/14, TC/0102/14, TC/0198/14, TC/0209/14 y TC/0306/14², entre otras tantas publicadas posteriormente–, exponemos lo siguiente:

II. SOBRE EL ARTÍCULO 53

4. El artículo 53 instaura un nuevo recurso, el de revisión de decisión jurisdiccional y, al hacerlo, establece también, los requisitos para su admisión.

5. Dicho texto reza:

“El Tribunal Constitucional tendrá la potestad de revisar las decisiones jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, con posterioridad al 26 de enero de 2010, fecha de proclamación y entrada en vigencia de la Constitución, en los siguientes casos:

² De fechas 27 de septiembre de 2013; 31 de octubre de 2013; 13 de noviembre de 2013; 23 de abril de 2014; 10 de junio de 2014; 27 de agosto de 2014; 8 de septiembre de 2014 y 8 de septiembre de 2014, respectivamente.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1) Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza.

2) Cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional.

3) Cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental, siempre que concurran y se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma.

b) Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada.

c) Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.

Párrafo.- La revisión por la causa prevista en el Numeral 3) de este artículo sólo será admisible por el Tribunal Constitucional cuando éste considere que, en razón de su especial trascendencia o relevancia constitucional, el contenido del recurso de revisión justifique un examen y una decisión sobre el asunto planteado. El Tribunal siempre deberá motivar sus decisiones.”

6. Al hilo de lo anterior, se observa que la parte capital del artículo 53 precisa que, podrán ser objeto de recurso de revisión de decisión jurisdiccional, aquellas



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

decisiones jurisdiccionales hayan adquirido de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada con posterioridad al 26 de enero de 2010.

7. El profesor Froilán Tavares explica cuándo una decisión adquiere la autoridad de la cosa juzgada y, asimismo, cuándo adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. En cuanto a la autoridad de cosa juzgada señala que *“mientras la sentencia sea susceptible de ser atacada por las vías ordinarias de recurso, oposición o apelación, su autoridad de cosa juzgada es puramente provisional, y que es suspendida si uno de esos recursos es ejercitado”*³.

8. Posteriormente precisa que *“[c]uando estos recursos ordinarios han sido incoados infructuosamente, o cuando el plazo para interponerlos ha expirado, se dice que la sentencia ha “pasado en autoridad de cosa juzgada” o que ha “adquirido la autoridad de la cosa juzgada”. **Cuando no es susceptible de ser impugnada por una vía extraordinaria de recurso, revisión civil o casación, se dice que la sentencia es “irrevocable”**”*⁴.

9. Así, debemos aclarar que la calidad de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada adquirida por una sentencia, no implica necesariamente que esta haya sido dada por la Suprema Corte de Justicia. O bien, implica que una sentencia puede adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, aunque no haya sido emitida por la Suprema Corte de Justicia. De hecho, una sentencia dictada en primera instancia, si no es recurrida dentro de los plazos establecidos por la ley, adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; asimismo, si se interpone uno de los recursos extraordinarios que la ley disponga contra la misma y el recurso es desestimado, también la decisión adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

³ Tavares, Froilán. *Elementos de derecho procesal civil dominicano*; volumen II, octava edición, p. 444.

⁴ *Ibíd.*



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10. En este sentido, es fundamental subrayar, además, que el hecho de que una decisión haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada no implica que se hayan agotado todos los recursos jurisdiccionales disponibles. En realidad, se trata de dos conceptos distintos y con implicaciones diferentes.

11. Por otro lado, en adición a los ya mencionados requisitos de admisibilidad indicados en su parte capital, el artículo 53 establece los casos en los que el Tribunal Constitucional tendrá potestad de revisar decisiones jurisdiccionales. Estos son independientes entre sí; constituyen llaves que abren por separado la posibilidad de que una decisión sea revisada. Son tres:

La primera (53.1) es: *"Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza"*;

La segunda (53.2) es: *"Cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional"*; y,

La tercera (53.3) es: *"Cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental..."*.

12. Es discutible, ciertamente, que en fase de admisión se proceda a comprobar la existencia de una de las tres causales enumeradas en el párrafo que antecede. Sin embargo, consideramos que no basta que la parte recurrente alegue una de estas causales para superar la etapa de la admisibilidad del recurso. En todo caso, pensamos que el Tribunal tiene siempre la obligación de, por lo menos, verificar la existencia de la causal que se invoque.

13. De ahí que, la labor del Tribunal en los puntos 1 y 2 del artículo 53 no está supeditada a la comprobación de requisito adicional alguno, contrario a lo que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

sucede en el punto 3, en cuyo caso, debe verificarse “*que concurran y se cumplan todos y cada uno*” de los requisitos siguientes:

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.

Párrafo.- La revisión por la causa prevista en el Numeral 3) de este artículo sólo será admisible por el Tribunal Constitucional cuando éste considere que, en razón de su especial trascendencia o relevancia constitucional, el contenido del recurso de revisión justifique un examen y una decisión sobre el asunto planteado. El Tribunal siempre deberá motivar sus decisiones.”

14. Como se observa, de conformidad con las disposiciones del punto 3 del artículo 53 de la ley número 137-11, el Tribunal Constitucional debe admitir el recurso cuando se funde en la comprobación de las violaciones a derechos fundamentales. En efecto, el Tribunal debe, primero, verificar la vulneración a un derecho fundamental y, a partir de esa verificación, continuar con la evaluación de los requisitos posteriores. Y es que se trata de una situación cumplida, concretada. No se trata, pues, de que, la parte recurrente alegue —o fundamente su recurso en— la violación de un derecho fundamental, sino de que, efectivamente, “*se haya producido una violación de un derecho fundamental.*”



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

15. En este sentido, en todo caso, y especialmente cuando se requiera el estudio y la ponderación de multiplicidad de pruebas y documentos, el Tribunal tiene, siempre conforme los términos del artículo 53 respecto de la admisibilidad del recurso, la obligación de, por lo menos, verificar la existencia de alguna evidencia que apunte a que hubo una vulneración de un derecho fundamental o que dicha vulneración sea discutible.

16. Lo que en ningún caso puede hacer el Tribunal es dar como válido para superar el estadio del artículo 53.3 que la parte recurrente se limite simplemente a “alegar, indicar o referir” que se le vulneró un derecho, porque esto haría que el recurso fuera admisible muchas más veces de las que en realidad es necesario en la justicia constitucional, retrasando procesos en los que es ineludible que el Tribunal se pronuncie para garantizar la supremacía de la Constitución y la protección de los derechos fundamentales vulnerados.

17. Entonces, sólo en el caso en que exista evidencia —aún mínima— de violación a algún derecho fundamental, se procederá a la verificación de los requisitos establecidos en los literales a), b) y c), así como en el párrafo —relativo este a la especial trascendencia—, todos del artículo 53.3. El Tribunal siempre debe evaluar la concurrencia de estos cuatro requisitos, luego de que verifique la existencia de una vulneración a un derecho fundamental.

18. En este sentido, el Tribunal tiene la obligación de verificar: 1. si la parte recurrente invocó, durante el proceso, la violación que hoy pretende subsanar en el momento en que tuvo conocimiento de la misma; 2. si la parte recurrente agotó los recursos disponibles y si, agotados dichos recursos, la violación no ha sido subsanada; 3. si el órgano que dictó la decisión recurrida es el responsable de que se haya producido la violación, bien sea porque no la subsanó cuando se le presentó, o porque haya producido la vulneración directamente; y, 4. finalmente, reunidos estos requisitos, verificar la especial trascendencia o relevancia constitucional de la cuestión.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

19. Es importante señalar que, en determinadas circunstancias, la imposibilidad del cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales “a” y “b” del referido artículo 53.3 de la ley número 137-11, hace que los mismos sean inexigibles a los fines de valorar la admisibilidad del recurso. Así lo ha establecido este Tribunal Constitucional a partir de la sentencia TC/0057/12. Tal serían los casos en que la lesión cuya reparación se reclama la ha producido una decisión judicial que pone fin al proceso, por lo que el recurrente no ha tenido oportunidad para presentar el referido reclamo; lo mismo que si -en similar circunstancia- no ha habido recursos previos que agotar para subsanar una violación que ni siquiera ha sido invocada previamente.

20. Enfatizamos que el recurso de revisión de decisión jurisdiccional es un recurso excepcional y extraordinario que debe pasar por un filtro para poder ser admitido. Por tanto, la evaluación exhaustiva de estos requisitos es imprescindible para el buen funcionamiento de esta figura procesal constitucional.

21. De manera que si, finalmente, el Tribunal aprecia que se ha producido la violación a un derecho fundamental y que se cumplen cada uno de los requisitos del artículo 53.3, incluido su párrafo, procederá, entonces -y sólo entonces, vale subrayar-, a admitir el recurso y, consecuentemente, a pronunciarse sobre el fondo, en cuyo caso deberá acogerlo o rechazarlo.

22. Como consecuencia, cuando el Tribunal Constitucional se pronuncie sobre el fondo, no podrá revisar los hechos contenidos en el recurso, conforme se aprecia de la parte *in fine* del literal c) del numeral 3) del artículo 53. Esta imposibilidad de revisar los hechos es coherente con la naturaleza del recurso, por cuanto se trata de un recurso excepcional que *"no ha sido instituido para asegurar la adecuación de*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

las resoluciones judiciales a la realidad de los hechos o a la idea que acerca de estos tengan las partes"⁵

23. No obstante lo antes afirmado, una cosa es mirar los hechos y otra, sustancialmente diferente, es revisarlos. En este sentido, el Tribunal Constitucional puede mirar los hechos y, desde esa mirada, realizar las comprobaciones que sean pertinentes -entre ellas, con carácter esencial, que se haya producido una violación de un derecho fundamental-.

III. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO DE REVISIÓN DE DECISIÓN JURISDICCIONAL

24. Como hemos explicado, el artículo 53 consagra "*los presupuestos de admisibilidad*"⁶ del recurso.

25. La admisibilidad de un recurso o de una acción está directamente relacionada con el estricto cumplimiento de los requisitos que taxativamente ha establecido el legislador para interponerlos. De hecho, se trata de una acción recursiva limitada, por el rigor necesario para su procedencia.

26. En efecto, la doctrina ha sido enfática al precisar que el Tribunal Constitucional no es una "*super casación*" de las resoluciones de los tribunales ordinarios, porque no es misión suya revisar la concepción jurídica causal de los fallos de los tribunales o examinar si se adecuan al derecho ordinario objetivo, formal o material. Queda entendido que corresponde al Tribunal Constitucional obligar a todos los poderes públicos a la más estricta observancia de los preceptos constitucionales y, en tal

⁵ Ley Orgánica del Tribunal Constitucional. Op. cit., p. 231.

⁶ Jorge Prats, Eduardo. Op. Cit., p. 122.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

virtud, revisar la aplicación o interpretación que los tribunales ordinarios han realizado de tales normas fundamentales.⁷

27. En este sentido, el recurso de revisión de decisión jurisdiccional modula el principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en la medida en que permite al Tribunal Constitucional modificar una decisión que tenga este atributo, a los fines de cumplir con su función de salvaguardar los derechos fundamentales que sean violados en el marco de un proceso jurisdiccional ordinario. Como hemos visto, esto solo aplica en casos muy específicos y excepcionales. Esta es, en efecto, una posibilidad que no puede estar -y no está- abierta para todos los casos, sino sólo para aquellos que, superados los rigurosos filtros que la ley impone, puedan acceder a este recurso, ser admitidos por el Tribunal Constitucional y, consecuentemente, ser conocidos y decididos por éste.

28. Es lo que ocurre con el recurso de revisión de decisión jurisdiccional, cuyas condiciones de admisibilidad son establecidas por el artículo 53 y, por cierto, confirmadas por el artículo 54 de la misma ley.

29. Dicho artículo 54 establece el procedimiento que rige el recurso de revisión de decisión jurisdiccional, que incluye aspectos de admisibilidad que el Tribunal tiene que evaluar y respecto de ellos decidir.

30. El texto establece, incluso, una fase primera para la admisión y una posterior para la decisión del recurso, conforme los términos de los incisos 5, 6, 7 y 8 del mismo texto.

31. Sin embargo, el Tribunal decidió tomar ambas en una sola sentencia, en cuya estructura atiende y resuelve, primero, la admisibilidad del recurso y, luego, el fondo

⁷ Martínez Pardo, Vicente José. *El recurso de amparo constitucional: consideraciones generales*. [En línea] Disponible en: www.enj.org. Consultado el 15 de mayo de 2013.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del mismo en la sentencia TC/0038/12 de trece (13) de septiembre de (2012) dos mil doce.

32. Precisamente, el hecho de que el legislador haya contemplado la necesidad de dos sentencias, una de admisibilidad y otra de fondo, evidencia la importancia de la fase de admisibilidad y, consecuentemente, la necesidad de que el Tribunal pondere y analice a fondo los requisitos o filtros creados por el legislador para admitir dicho recurso.

IV. SOBRE EL CASO CONCRETO

33. En la especie, la parte recurrente alega que hubo violación a sus derechos fundamentales, particularmente su derecho a la propiedad.

34. Planteamos nuestro acuerdo con que el recurso interpuesto debió ser admitido, sin embargo, discrepamos en las razones que llevaron a la admisibilidad del recurso.

35. En el análisis de la admisibilidad del recurso, el Pleno decidió admitir el recurso por cuanto quedaban satisfechos los requisitos del 53.3 de la referida ley número 137-11, rechazando el recurso y confirmando la decisión jurisdiccional recurrida, tras considerar que no se vulneraron derechos fundamentales.

36. Discrepamos en el sentido de que, tal y como hemos explicado previamente, de conformidad con las disposiciones del artículo 53.3 de la Ley No. 137-11, el Tribunal Constitucional admite o inadmite el recurso cuando se ha comprobado si se verifican o no las violaciones invocadas.

37. Entonces, sólo en el caso en que exista una violación a algún derecho fundamental, se procederá a la verificación de los requisitos establecidos en los



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

literales a), b) y c), así como el párrafo (especial transcendencia), todos del artículo 53.3.

38. Y aún si se comprobara que hubo tal violación, deben concurrir los requisitos previstos en los literales “a”, “b” y “c” y el párrafo del referido artículo 53.3, como hemos señalado antes.

39. Por otro lado, con relación a la concurrencia de esos requisitos, la mayoría acordó dictar una sentencia para unificar el lenguaje divergente y, al comprobar si éstos se han cumplido o no, indicar si han sido o no “satisfechos” (TC/0123/18). Sin embargo, consideramos que no se puede alegar la satisfacción de requisitos como los establecidos en los literales “a” y “b” del referido artículo 53.3 de la ley número 137-11, en aquellos casos en que el recurrente no tenga más recursos disponibles contra la decisión y/o cuando la vulneración del derecho fundamental de que se trate, se haya producido en única o última instancia.

40. Discrepamos de tal razonamiento, pues lo que sucede en tales casos es que dichos requisitos devienen en inexigibles, en razón de la imposibilidad del cumplimiento de mismos, tal y como lo dispone el precedente de sentencia TC/0057/12, antes advertido. Y no se puede considerar satisfecho aquello que no existe o que no se puede exigir.

41. En la especie, el Tribunal Constitucional, antes de admitir, debió constatar que real y efectivamente se percibe una afectación al derecho de propiedad del recurrente y valorar si tal afectación era o no razonable o había sido resarcida por el Estado.

42. Tal y como se expone, los hechos que dieron origen al conflicto se contraen a que el nueve (9) de febrero de mil novecientos ochenta y nueve (1989), el Estado suscribió un acto de venta de inmueble a favor Héctor Cabrera, parte recurrente; y el cuatro (4) de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994), suscribió a



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

favor de Ingrid Damaris Pérez Lorenzo otro acto de venta sobre el mismo bien inmueble.

43. Resulta que la venta hecha a favor del recurrente fue inscrita en el Registro de Títulos el dieciocho (18) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997), mientras que la venta a favor de Ingrid Damaris Pérez Lorenzo ya había sido inscrita el quince (15) de mayo de mil novecientos noventa y seis (1996).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

44. La Suprema Corte de Justicia, al reconocer el derecho de propiedad de la parte recurrida, consideró que en la especie aplicaba el principio “*primero en el tiempo, primero en derecho*”; mientras que el Tribunal Constitucional, sin ponderar la aplicabilidad de este principio ante las afectaciones al derecho a la propiedad, y sin hacer un test de razonabilidad, consideró que el derecho de propiedad del primer adquirente prevalezca sobre el segundo, no será suficiente que aquel pruebe su titularidad sobre el inmueble, sino que deberá demostrar que el mismo es oponible al derecho del segundo, lo que se logra con la inscripción oportuna en el registro de títulos correspondiente.

45. Coincidimos con tal afirmación. Sin embargo, no podemos obviar un hecho incuestionable: el Estado ha vendido dos veces el mismo inmueble.

46. Ante tal realidad, cabe cuestionarse si, el principio “*primero en el tiempo, primero en derecho*” aplica cuando estamos frente a una franca violación a al derecho a la propiedad. Además, nos surgen otras interrogantes: ¿quién es primero en el Derecho?: ¿el primero en suscribir el contrato, o el primero en registrar el contrato? ¿Es válida la segunda venta, si el Estado comete la ilegalidad de vender por segunda vez un mismo inmueble? ¿qué validez tiene el registro de una venta ilegal? ¿la parte afectada, ha recibido alguna indemnización?

47. Son interrogantes que deben aclararse, para justificar la afectación –a cargo del Estado- al derecho de propiedad del recurrente, quien ha sufrido un perjuicio al comprar una propiedad que, posteriormente, le fue vendida a otra persona.

48. Sobre el particular, el Código Civil dominicano reza:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Art. 1582.- La venta es un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla. Puede hacerse por documento público o bajo firma privada.

Art. 1583.- La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada.

Art. 1584.- Puede la venta hacerse pura y simplemente, o bajo una condición, sea suspensiva, sea resolutoria. Puede también tener por objeto dos o más cosas alternativas. Y en todos estos casos se regulará su efecto por los principios generales de las convenciones.

49. Asimismo, el artículo 1599 del mismo código establece que la venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro. De ahí se desprende la posibilidad que tiene el segundo comprador de demandar en reivindicación al Estado.

50. Entendemos que, sin dudas, se ha producido una afectación al patrimonio del recurrente, independientemente del momento en que se realizó el registro. Es por esta razón que la solución del conflicto no se basta de una simple aplicación de ley, sino que deben ponderarse principios como el de la razonabilidad en la aplicación de la norma; debe observarse la afectación a otros principios de naturaleza constitucional, como el de seguridad jurídica; y debe pronunciarse sobre el enriquecimiento ilícito por parte del Estado al vender dos veces un mismo inmueble. Y a partir de ahí entonces dictar una decisión adecuada.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

51. Por todo lo anterior, y aunque estamos de acuerdo con la decisión en cuanto a la admisibilidad y fondo del recurso, insistimos, era imprescindible que el Tribunal Constitucional verificara la vulneración a derechos fundamentales y la concurrencia de los requisitos, antes de admitirlo.

Firmado: Justo Pedro Castellanos Khoury, 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