

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRIA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**INFORME FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN  
LEGISLACIÓN DE TIERRAS.**

**INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL RECURSO DE REVISIÓN POR  
CAUSA DE FRAUDE ANTE EL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS  
DEPARTAMENTO NORTE, ENERO 2007 - DICIEMBRE 2007.**

**POR:**

**EMILIANA MARGARITA POLANCO  
ANDRÉS DÍAZ**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,  
REPÚBLICA DOMINICANA  
ENERO, 2008.**

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>II</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>VI</b>

## **CAPÍTULO I.**

### **ASPECTOS GENERALES DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS Y DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DEPARTAMENTO NORTE.**

1.1. Aspectos Generales de la Provincia de Santiago de los Caballeros	1
1.1.1. Historia	1
1.1.2. Ubicación Geográfica	2
1.1.3. Características Socioeconómicas	3
1.1.4. Desarrollo Cultural	8
1.1.5. División Política y Aspectos Políticos	11
1.1.6. Aspectos Educativos	12
1.2. El Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte	12
1.2.1. Base Legal	12
1.2.2. Estructura	14
1.2.3. Competencia	15
1.2.4. Deberes, Derechos, Prohibiciones e Incompatibilidad de sus miembros	15
1.3. Antecedentes de la Investigación	16

## **CAPÍTULO II.**

### **EL SANEAMIENTO INMOBILIARIO Y LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE.**

2.1. El Saneamiento Inmobiliario.	18
2.1.1. Conceptos de Saneamiento	18
2.1.2. Características del Saneamiento	20
2.1.3. Objeto	21
2.1.4. Procedimiento y Fases	21
2.1.4.1. La Mensura Catastral	22
2.1.4.2. Proceso Judicial	24
2.1.4.3. El Registro	25
2.1.5. Medios de Prueba	26
2.2. Terrenos Registrados	27
2.2.1. Obstáculos que pueden presentarse al momento de registrar un terreno	29

2.2.2.	Efectos del Registro de Terrenos	30
2.3.	El Recurso de Revisión por Causa de Fraude	31
2.3.1.	Antecedentes históricos del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	32
2.3.2.	Aspectos Generales sobre el Fraude	32
2.3.3.	Nociones de Revisión por Causa de Fraude	34
2.3.4.	Elementos Constitutivos de la Revisión por Causa de Fraude	36
2.3.5.	Fundamento de la Revisión por Causa de Fraude	37
2.3.6.	Carácter y Similitud del Recurso de Revisión por Causa de Fraude de acuerdo a las Leyes Nos. 1542 de Registro de Registro de Tierras y 108-05 de Registro Inmobiliario	38
2.3.7.	Requisitos para Interponer el Recurso de Revisión Por Causa de Fraude	41
2.3.8.	Plazos	42
2.4.	Procedimientos	43
2.4.1.	Medios de Pruebas	44
2.4.2.	Admisibilidad e Inadmisibilidad del Recurso de Revisión por Causa de Fraude de Acuerdo a las Leyes Nos. 1542 de Registro de Tierras y 108-05 de Registro Inmobiliario	46

### **CAPÍTULO III. PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS.**

3.1.	Datos obtenidos del cuestionario aplicado a los abogados que ejercen en materia en materia inmobiliaria	49
3.2.	Datos obtenidos del cuestionario aplicado a los Jueces Del Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte	67
3.3.	Datos obtenidos del levantamiento de casos de Revisión Por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, en periodo Enero-Diciembre 2007	80

### **CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.**

4.1.	Discusión de Resultados	85
	Conclusiones	93
	Recomendaciones	98
	Anexos	99
	Bibliografía	112

## COMPENDIO

El recurso de revisión por causa de fraude, tiene vital importancia en la jurisdicción inmobiliaria, pues constituye la vía idónea para garantizar que las adjudicaciones de terrenos, derechos e intereses reposen en manos de quienes realmente les corresponden en el procedimiento de saneamiento catastral.

De acuerdo a la Ley No. 1542 de Registro de Tierras, este procedimiento es de naturaleza extraordinaria, excepcional y de retractación, a disposición de los adjudicatarios o causahabientes, con la finalidad de lograr la revocación completa de un procedimiento de saneamiento y la celebración de otro, fundamentando el recurso en pruebas legales que permitan establecer que la parte requerida ha cometido un fraude en perjuicio de los derechos e intereses del recurrente y que ese fraude ocurrido trajo como consecuencia, que el demandado resultó adjudicatario como consecuencia del fraude.

Esta investigación persigue como objetivo general: analizar la incidencia de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, en el período enero-diciembre 2007.

Como objetivos específicos se busca: determinar en cuáles tipos de terrenos se está aplicando el recurso de revisión por causa de fraude; determinar el nivel de aplicación procesal del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, enero-diciembre 2007; determinar la incidencia de la revisión por causa de fraude para los propietarios de terrenos en cuanto a los costos ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte.

Así como también, señalar los efectos que produce la aplicación del recurso de revisión por causa de fraude sobre los terrenos registrados; identificar el nivel de conocimientos que tienen los abogados litigantes en materia inmobiliaria ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, en cuanto a la revisión por

causa de fraude; determinar los principales obstáculos que se presentan a los propietarios al momento de registrar terrenos; determinar si durante el proceso de registro inmobiliario se cumple con lo establecido por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

En el aspecto metodológico, es conveniente indicar, que esta investigación parte de un enfoque cuantitativo, pues se relacionan los datos con el cumplimiento de los objetivos planteados, lo que permite la descripción amplia de las variables que conforman la problemática tratada.

De la misma manera, se debe consignar que este estudio reviste como características el ser de campo, descriptiva, bibliográfica y documental. Lo primero se observa en la aplicación de los instrumentos de investigación, el cuestionario y la entrevista, aplicado a abogados que ejercen en materia inmobiliaria en el Municipio de Santiago en el caso del cuestionario, y una entrevista a jueces del Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte.

Es descriptiva, pues se busca visualizar, desde una perspectiva general, la incidencia del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte en el período Enero- Diciembre 2007.

El Municipio de Santiago, es la cabecera de la Provincia de Santiago de los Caballeros, segunda en importancia en la República Dominicana. La economía de Santiago es sostenida principalmente por la comercialización de productos agropecuarios y bienes terminados, producción de bienes en las zonas francas, y por el comercio.

En la ciudad de Santiago se asientan sucursales de las principales tiendas, supermercados, restaurantes y entidades financieras del país. La ciudad cuenta también, con varios centros comerciales.

En el año (2002) fue inaugurado el [Aeropuerto Internacional del Cibao](#) (STI) en la sección de Uveral de la provincia de Santiago. Actualmente recibe vuelos diarios de Nueva York, Newark, Miami, San Juan, Panamá, La Habana, Boston y Caracas.

En lo relativo al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Santiago, es la primera instancia en materia inmobiliaria para terrenos ubicados dentro del ámbito territorial de la Provincia de Santiago de los Caballeros, cuya base legal se encuentra en las leyes No. 1542 de Registro de Tierras del año 1947 y en el artículo 21 del Reglamento de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Original en materia inmobiliaria

El derecho de propiedad, es la prerrogativa que se da a las personas en cuanto al uso, disfrute, abuso, enajenación, venta, permuta o cualquier otra operación en relación a un terreno determinado.

La propiedad es el principal de los derechos reales y tiene connotaciones económicas y sociales por la naturaleza y características de los intereses que envuelven. Esta importancia es tal, que la propiedad está incluida como un derecho constitucional de todo dominicano, pues en su artículo 8 literal 13 expresa: El Derecho de Propiedad como una de las prerrogativas inherentes a todo nacional dominicano.

En la Ley No. 1542 de Registro de Tierras, el saneamiento es un procedimiento especial que no se considera una demanda en justicia, pues no existen demandantes ni demandados, sino reclamantes de los terrenos, intereses y derechos sobre los mismos, que tiene carácter in rem, o sea, que se realiza contra la cosa que son los terrenos, las mejoras y los derechos inmobiliarios sometidos a ese procedimiento, además de ser de naturaleza erga omnes, esto es que resulta oponible a todo el mundo.

Este procedimiento que establece la Ley de Registro de Tierras No. 1542, para lograr su objeto y finalidad: registrar todos los terrenos que forman el territorio de la República, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que puedan afectarlos; el deslinde, mensura y partición de los terrenos comuneros y la depuración de los títulos de acciones de pesos que se refieran a dichos terrenos conforme se establece en el artículo 1 de dicha ley”.

El saneamiento tiene por finalidad, registrar los derechos e intereses que afectan el inmueble sobre el cual se lleva a cabo el proceso. Es el mecanismo adjetivo en este sistema de publicidad para llegar al establecimiento del primer Certificado de Título de cada inmueble, el cual es preparado por el Registrador de Títulos en ejecución del Decreto de Registro expedido por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras. Con el saneamiento se purgan los derechos inmobiliarios.

En la Ley No. 108-05, el saneamiento se concibe como un proceso de orden público, por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre el y estos quedan registrados por primera vez.

La revisión por causa de fraude es un recurso extraordinario, mediante el cual se impugna una sentencia de saneamiento emanada del Tribunal Superior de Tierras, a fin de hacerla retractar, en cuanto al fundamento de que el proceso de saneamiento no se ha llevado a cabo de manera adecuada, pues se ha cometido un fraude. Se considera que se impugnan sentencias emanadas del Tribunal Superior de Tierras correspondientes, porque las decisiones de los Tribunales de Jurisdicción Original no tienen el carácter de sentencias, sino que son simples proyectos que se convierten en verdaderas sentencias cuando han sido revisadas y aprobadas por el Tribunal Superior de Tierras.

Este recurso viene a ser en materia inmobiliaria lo que es en el derecho común, la revisión civil, ya que en ambos se trata de un recurso contra sentencias definitivas de un Tribunal que debe conocer el mismo y en cierto

modo, la renovación o retractación de un fallo dictado. En este, se supone que los jueces han sido víctima de un engaño y han fallado mal, inducidos por ese engaño.

La anulación de un fallo a consecuencia del ejercicio de la revisión por causa de fraude, lo mismo que su retractación a consecuencia del ejercicio de la revisión civil, dejan intacto el fondo del proceso, siendo obligatorio y de interés público la intervención del Ministerio Público en cada jurisdicción.

Los hallazgos más trascendentes de esta investigación se observan en los aspectos siguientes:

Desde el punto de vista del 89% de la muestra de abogados, la revisión por causa de fraude tiene gran importancia social y jurídica en el sistema legal dominicano, más en el aspecto inmobiliario, por la naturaleza y delicadeza de los intereses que se ventilan en este ámbito, que tienen diversos carácter social y económico.

Otro punto destacable es que el 88% de los abogados en estudio reveló que los profesionales del Derecho disponen del dominio práctico para manejar los casos de revisión por causa de fraude.

En lo que concierne al principal obstáculo para los propietarios registrar un terreno, el 60% de los abogados encuestados indicó los costos que implica el procedimiento, situación que da como resultado que la aplicación del mismo sea media en el entorno tomado como referencia, lo que se refuerza con el hecho de que el 91% de la muestra consideró inadecuado los costos del procedimiento.

De la misma forma, es conveniente indicar, que el 99% de los abogados en estudio coincidió al indicar como apropiado el manejo dado por los jueces a los casos de revisión por causa de fraude en esa jurisdicción, a pesar de que el 61% de los mismos estuvo de acuerdo en que estos no disponen de los medios necesarios para determinar la existencia de fraude en el aspecto inmobiliario.

En lo relativo al levantamiento de casos hecho en el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, es relevante precisar, que la incidencia de casos de revisión por causa de fraude en el período enero-diciembre 2007, se evidenció que estos casos tuvieron poca presencia en ese período, pues sólo se dieron en un 8% de acuerdo a información suministrada por la Secretaría del Tribunal. Del mismo modo, no se ofrece un diagnóstico de la situación de estos casos en la actualidad.

## CONCLUSIONES

El análisis pormenorizado de la incidencia de aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, en el período Enero–Diciembre 2007, permite arribar a las siguientes conclusiones:

En lo concerniente al **objetivo específico No. 1- Determinar en cuáles tipos de terrenos se está aplicando el Recurso de Revisión por Causa de Fraude**, se observó que el 68% de los abogados cuestionados consideró en terrenos registrados.

Esta realidad evidencia que este recurso tiene aplicación en mayor medida en terrenos registrados, lo que es lógico, puesto que la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, instituye que este recurso está destinado a terrenos que cumplan con esta característica o condición.

En cuanto al **objetivo específico No. 2- Determinar el nivel de aplicación procesal del recurso de Revisión por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte en el período Enero -Diciembre 2007**, se evidenció que el 64% de la muestra de abogados considera como media esa aplicación, mientras que el 21% la calificó como mínima.

En el mismo sentido, el 60% de los jueces cuestionados dijo que la aplicación de este recurso es media. Lo que puede deberse según algunos entendidos, a la falta de un procedimiento especial que rija y regularice la aplicación de este recurso, pues para ello se utiliza un procedimiento común para todos los demás procesos, como la determinación de herederos cuando se conoce de manera contradictoria, el deslinde, la nulidad de deslinde, nulidad de actos de ventas, entre otros, es decir, todo el ámbito de las litis sobre derechos registrados.

Al ponderar el **objetivo específico No. 3- Determinar la incidencia del Recurso de Revisión por Causa de Fraude para los propietarios de terrenos en cuanto a los costos ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte**, la realidad constatada fue que el 91% de la muestra de abogados coincidió en que los costos procesales del Recurso de Revisión por Causa de fraude son inapropiadas, posición que se fortalece en el hecho de que el 100% de los abogados encuestados señaló que estos costos inciden de manera negativa en los propietarios de los terrenos.

Estos aspectos se erigen como limitantes en la incidencia de aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude ante esta Jurisdicción, el costo, pues el poner en marcha este recurso implica para quien lo hace una gran cantidad de gastos en las distintas fases del procedimiento y de honorarios de abogados. En lo relativo al conocimiento de la población, ya que la generalidad de las personas no conocen en esencia los fines de este procedimiento.

En esa tesitura, el 80% de los jueces cuestionados aseguró que los costos del procedimiento constituyen una limitante para que los propietarios recurran mediante revisión por causa de fraude ante esta jurisdicción.

**El objetivo específico No. 4- Señalar los efectos que produce la aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude**, encuentra cumplimiento en la realidad de que la totalidad de la muestra de abogados indicó que el efecto principal de este recurso es la cancelación del Certificado de Título, posición en la que coincidió también la totalidad de los jueces encuestados.

En lo que atañe al **objetivo específico No.5- Identificar el nivel de conocimientos que tienen los abogados litigantes en materia inmobiliaria ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte en cuanto a la revisión por causa de fraude**, se observó que el 88% de la muestra de abogados dijo tener conocimiento, mientras que el restante 12% señaló no disponer de

conocimientos tan amplios sobre el particular, no haber tenido experiencia práctica en cuanto a este recurso.

Al tenor de lo anterior, el 80% de los jueces en estudio afirmó que los abogados litigantes disponen de altos conocimientos sobre este recurso.

**El objetivo específico No. 6- que pretende determinar los principales obstáculos que se presentan a los propietarios al registrar terrenos,** se constató que el 90% de los abogados resaltó que este se refiere al costo de los impuestos que conllevan. Esto se relaciona directamente con el hecho de que el 80% de los jueces cuestionados, coincidió en esta posición.

La realidad antes descrita revela la diversidad de criterios en cuanto a los asuntos que requieren ser modificados para asegurar el real mejoramiento del Recurso de Revisión por Causa de Fraude, lo que se observa principalmente en el aspecto económico, en cuanto a la necesidad de la reducción de los costos procesales que conlleva el mismo.

En cuanto al **objetivo específico No.7- que tiene por fin determinar si durante el proceso de Registro Inmobiliario se cumple con lo establecido por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario,** tiene su cumplimiento en el hecho de que el 90% de los abogados cuestionados dijo que la puesta en vigencia de esta legislación ha contribuido al buen manejo de los Recursos de Revisión por Causa de Fraude para lo que es vital el registro de los terrenos. En esta dimensión el 80% de los jueces cuestionados resaltó esa contribución.

Ponderados los objetivos anteriores y vistos de manera global los resultados del estudio de campo, se evidenció que el nivel de aplicación del Recurso de Revisión por Causa de Fraude ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte es mínima, debido principalmente al costo procesal de este recurso y al desconocimiento de la mayoría de los propietarios en cuanto a este instrumento jurídico.

Resulta importante aclarar la relación entre fraude y la lesión de un derecho, lo que se observa en que con el fraude se lesiona un derecho, pero no siempre la lesión de un derecho es consecuencia de un fraude, pues esta lesión puede ser consecuencia de otra situación generada por cualquier otra acción.

De manera general, como consecuencia de la ponderación de los resultados del levantamiento de casos llevados a cabo, se evidenció que la revisión por causa de fraude tuvo poca incidencia ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, en el período Enero-Diciembre 2007, pues sólo se evidenció en un 8% de los casos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁLVAREZ SÁNCHEZ, A. (2001). Estudio de la Ley de Tierras. (2da. Ed.) Editora Punto Mágico, Santo Domingo
- BONILLA ARTILES, G.A. (1974). Legislación de Tierras Dominicana. (2da. Ed.) Librería Dominicana, Santo Domingo.
- CABANELLAS, G. (1978). Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta, S.E. Buenos Aires, Argentina.
- CAPITANT, H. (1978). Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.
- CIPRIÁN, R. (2003) Tratado de Derecho Inmobiliario. Editora Centenaria, S.A. Santo Domingo..
- CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA (1947) Editora Dalis, Moca, República Dominicana.
- JOSSERAND, L. (1959). Derecho Civil. Ediciones Jurídicas-Europa-América. Buenos Aires, Argentina.
- LUPERÓN VÁSQUEZ, J.D. (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000. Editora Corripio, Santo Domingo.
- MEDRANO VÁSQUEZ, M. W. (1995) Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra, Santo Domingo, República Dominicana.

RAVELO DE LA FUENTE, F. E. (1995) Jurisprudencia del Tribunal de Tierras, Publicaciones ONAP, (2da. Ed.), Santo Domingo..

Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. ( 2007).

República Dominicana (1947). Ley No. 1542. Registro de Tierras. Santo Domingo.

República Dominicana (2005). Ley No. 108-05. Registro Inmobiliario. Santo Domingo.

RUIZ TEJADA, M. R. (1952) Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria, Editora del Caribe, C. por A. Ciudad Trujillo. República Dominicana.

SANTANA POLANCO, V. (2000). Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras. Cocolo Editorial. Santo Domingo.

TAVARES hijo, Froilán (1995), Sobre Procedimiento Civil Dominicano, volúmenes I y II. Santo Domingo, República Dominicana.

VEGA B. W. (2002), Historia del Derecho Dominicano, (4ta. Ed.) Actualizada. Editora Amigo del Hogar. Santo Domingo, República Dominicana.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)