

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO A LOS CASOS DE REVISIÓN
POR CAUSA DE FRAUDE POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE
TIERRAS, A PARTIR DE LA LEY 108-05, PERÍODO
JUNIO 2007- JUNIO 2009**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MÁGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

POR

**TEÓFILO DE JESÚS VALERIO
MARÍA NELLY BÁEZ ARIAS**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
AGOSTO, 2009

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes	2
1.2. Planteamiento del Problema	5
1.3 Formulación del problema	7
1.4 Sistematización del problema	8
1.5 Justificación	8
1.6 Objetivos	9
1.6.1 General	9
1.6.2 Específicos	9
1.7 Delimitación	10
CAPITULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales de Santiago de los Caballeros	12
2.1.1 Antecedentes Históricos	12
2.1.2. Elementos socioculturales más importantes	14
2.2. La Jurisdicción de Tierras del Municipio de Santiago	15
2.3 Concepto de recurso	18
2.3.1 Clasificación de los recursos	20
2.3.1.1 Vías de retractación y de reformación	20
2.3.1.2 Vías ordinarias y extraordinarias	20
2.4 Finalidad del recurso	21
2.5 En qué consiste el recurso	22
2.6 Plazos para interponer el recurso	23
2.7 Noción de fraude	26
2.8 Elementos característicos de la acción	27
2.9 El tercer adquirente de buena fe y a título oneroso	28
2.10 Quienes pueden interponer la acción	30
2.11 Pluralidad del recurso	31
2.12 Tribunal competente	31
2.13 Solución de la demanda	33
2.14 El recurso de revisión por causa de fraude instituido por la Ley de Registro Inmobiliario	36

2.14.1 Diferencia	37
2.14.2 Comparación entre la revisión civil y la revisión por causa de fraude	37
2.14.2.1 Procedimientos	39
2.15 Medios de pruebas	40
2.15.1 Quien debe aportar la prueba	41
2.15.2 Valor de las pruebas	42
2.15.3 Deber de los testigos	43
2.16 Papel pasivo de los jueces	45
2.17 Consecuencias del rechazamiento del recurso	46

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. Diseño, Tipo de Investigación y Método	48
3.2. Técnicas e Instrumentos	50
3.3. Universo y Muestra	50
3.4. Procedimientos para la recolección de datos	51
3.5. Procedimiento para el Análisis de los Datos	52
3.6. Validez y Confiabilidad de los datos	52
3.7. Operacionalización de las variables	54

CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Análisis del cuestionario aplicado a los Jueces del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción de Santiago	58
4.2. Análisis del cuestionario aplicado a los abogados en ejercicio en Santiago.	67
4.3. Análisis al cuestionario aplicado a los usuarios que fueron afectados durante un saneamiento del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción de Santiago.	88

CAPITULO V DISCUSION DE LOS RESULTADOS

5.1. Discusión de los resultados de los jueces	94
--	----

CONCLUSIONES	99
RECOMENDACIONES	104
GLOSARIO	112
BIBLIOGRAFÍA	114
APÉNDICES	118

INDICE DE TABLAS

		Página
4.1 Análisis de la certificación emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte		
Tabla No. 1	Casos existentes de recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago	58
4.2 Análisis del cuestionario aplicado a los Jueces del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción de Santiago		
Tabla No. 1	Sexo	59
Tabla No. 2	Ha realizado alguna especialidad en el área de tierras	60
Tabla No. 3	Tiempo en el ejercicio de sus funciones	61
Tabla No. 4	¿Qué tiempo tiene desempeñando la función de Juez de Tierras?	62
Tabla No. 5	¿Ha conocido sobre recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05?	63
Tabla No. 6	¿Una vez el Tribunal Superior de Tierras de su departamento conoce sobre el recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05, y se admite el recurso?	64
Tabla No. 7	¿Qué cantidad de casos sobre recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05 se han interpuesto en el Tribunal de su departamento?	65
Tabla No. 8	¿En la interposición del recurso por causa de fraude con la Ley 108-05, los afectados lo interponen en el plazo de Ley?	66
Tabla No. 9	¿La decisión del Tribunal Superior de Tierras, con relación al recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05, es susceptible de los siguientes recursos?	67
4.3 Análisis del cuestionario aplicado a los abogados en ejercicio en Santiago		
Tabla No. 1	Sexo	68
Tabla No. 2	Área en el derecho a la cual se dedica	69
Tabla No. 3	¿Ha realizado alguna especialidad en el área de tierras?	70

Tabla No. 4	Tiempo en el ejercicio de sus funciones	71
Tabla No. 5	¿Quiénes pueden incoar el recurso de revisión por causa de fraude a partir de la Ley 108-05?	72
Tabla No. 6	¿Conoce usted el procedimiento que debe seguir para la revisión por causa de Fraude?	73
Tabla No. 7	En caso afirmativo, ¿Qué conoce usted del Recurso de Revisión por causa de Fraude?	74
Tabla No. 8	¿Cuál es la instancia jurídica competente para conocer el recurso de revisión por causa de fraude?	75
Tabla No. 9	¿Quiénes deben ser notificados previo al conocimiento del recurso de revisión por causa de fraude?	76
Tabla No. 10	¿Qué plazo debe considerarse para incoar el recurso de revisión por causa de fraude?	77
Tabla No. 11	¿Cómo participa el Abogado del Estado en la revisión por causa de fraude?	78
Tabla No. 12	¿Puede ser suspendida la sentencia que dio origen al recurso de revisión por causa de fraude?	79
Tabla No. 13	¿Puede ser anulada la sentencia que dio origen a la revisión por causa de fraude?	80
Tabla No. 14	¿Puede ser rechazado el recurso de revisión por causa de fraude, cuando?	81
Tabla No. 15	¿Puede la Instancia Jurídica competente Declarar inadmisibile el recurso en cuanto a la forma?	82
Tabla No. 16	¿En cuáles casos se puede Ordenar un nuevo saneamiento por el recurso de Revisión por Causa de Fraude?	83
Tabla No. 17	¿En cuáles casos se rechazar el recurso en cuanto al fondo por el recurso de Revisión por Causa de Fraude?	84
Tabla No. 18	¿Tiene capacidad el procedimiento que establece la Ley 108-05, para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado?	85
Tabla No. 19	¿En cuáles casos tiene capacidad el afectado para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude?	86
Tabla No. 20	¿En cuáles casos el interés para actuar en justicia sirve para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado?	87
Tabla No. 21	¿En cuáles casos el haber recibido un perjuicio le faculta para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado?	88

4.4 Análisis al cuestionario aplicado a los usuarios del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción de Santiago

Tabla No. 1	¿Ante que Tribunal va a incoar el recurso de revisión por causa de fraude?	89
Tabla No. 2	¿Cuál es el motivo por el que va a interponer el recurso de revisión por causa de fraude?	90
Tabla No. 3	¿Para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es necesario contratar un abogado?	91
Tabla No. 4	En caso afirmativo, ¿Por qué?	92
Tabla No. 5	Una vez que se interpone el recurso de revisión por causa de fraude, ¿Qué tiempo tarda el Tribunal en fallarle?	93

INDICE DE GRÁFICOS

	Página
4.1 Análisis de la certificación emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte	
Gráfico No. 1 Casos existentes de recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago	58
4.2 Análisis del cuestionario aplicado a los Jueces del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción de Santiago	
GráficoNo. 1 Sexo	59
Gráfico No. 2 Ha realizado alguna especialidad en el área de tierras	60
Gráfico No. 3 Tiempo en el ejercicio de sus funciones	61
Gráfico No. 4 ¿Qué tiempo tiene desempeñando la función de Juez de Tierras?	62
Gráfico No. 5 ¿Ha conocido sobre recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05?	63
Gráfico No. 6 ¿Una vez el Tribunal Superior de Tierras de su departamento conoce sobre el recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05, y se admite el recurso?	64
Gráfico No. 7 ¿Qué cantidad de casos sobre recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05 se han interpuesto en el Tribunal de su departamento?	65
Gráfico No. 8 ¿En la interposición del recurso por causa de fraude con la Ley 108-05, los afectados lo interponen en el plazo de Ley?	66
Gráfico No. 9 ¿La decisión del Tribunal Superior de Tierras, con relación al recurso de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05, es susceptible de los siguientes recursos?	67
4.3 Análisis del cuestionario aplicado a los abogados en ejercicio en Santiago	
Gráfico No. 1 Sexo	68
Gráfico No. 2 Área en el derecho a la cual se dedica	69
Gráfico No. 3 ¿Ha realizado alguna especialidad en el área de tierras?	70

Gráfico No. 4	Tiempo en el ejercicio de sus funciones	71
Gráfico No. 5	¿Quiénes pueden incoar el recurso de revisión por causa de fraude a partir de la Ley 108-05?	72
Gráfico No. 6	¿Conoce usted el procedimiento que debe seguir para la revisión por causa de Fraude?	73
Gráfico No. 7	En caso afirmativo, ¿Qué conoce usted del Recurso de Revisión por causa de Fraude?	74
Gráfico No. 8	¿Cuál es la instancia jurídica competente para conocer el recurso de revisión por causa de fraude?	75
Gráfico No. 9	¿Quiénes deben ser notificados previo al conocimiento del recurso de revisión por causa de fraude?	76
Gráfico No. 10	¿Qué plazo debe considerarse para incoar el recurso de revisión por causa de fraude?	77
Gráfico No. 11	¿Cómo participa el Abogado del Estado en la revisión por causa de fraude?	78
Gráfico No. 12	¿Puede ser suspendida la sentencia que dio origen al recurso de revisión por causa de fraude?	79
Gráfico No. 13	¿Puede ser anulada la sentencia que dio origen a la revisión por causa de fraude?	80
Gráfico No. 14	¿Puede ser rechazado el recurso de revisión por causa de fraude, cuando?	81
Gráfico No. 15	¿Puede la Instancia Jurídica competente Declarar inadmisibile el recurso en cuanto a la forma?	82
Gráfico No. 16	¿En cuáles casos se puede Ordenar un nuevo saneamiento por el recurso de Revisión por Causa de Fraude?	83
Gráfico No. 17	¿En cuáles casos se rechazar el recurso en cuanto al fondo por el recurso de Revisión por Causa de Fraude?	84
Gráfico No. 18	¿Tiene capacidad el procedimiento que establece la Ley 108-05, para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado?	85
Gráfico No. 19	¿En cuáles casos tiene capacidad el afectado para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude?	86
Gráfico No. 20	¿En cuáles casos el interés para actuar en justicia sirve para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado?	87
Gráfico No. 21	¿En cuáles casos el haber recibido un perjuicio le faculta para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado?	88

4.4 Análisis al cuestionario aplicado a los usuarios del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción de Santiago

Gráfico No. 1	¿Ante que Tribunal va a incoar el recurso de revisión por causa de fraude?	89
Gráfico No. 2	¿Cuál es el motivo por el que va a interponer el recurso de revisión por causa de fraude?	90
Gráfico No. 3	¿Para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es necesario contratar un abogado?	91
Gráfico No. 4	En caso afirmativo, ¿Por qué?	92
Gráfico No. 5	Una vez que se interpone el recurso de revisión por causa de fraude, ¿Qué tiempo tarda el Tribunal en fallarle?	93

COMPENDIO

Los jueces, al emitir sus decisiones, pueden cometer errores de hecho, de derecho o simplemente materiales que pueden viciar la forma o el contenido de dichas actuaciones, es por esta razón que las partes involucradas en el proceso deben tener la posibilidad de que se haga un nuevo examen de las sentencias emitidas, ya sea por ante una jurisdicción superior o ante el mismo tribunal que inicialmente conoció el proceso. Este nuevo examen se hace mediante el ejercicio de las vías de recurso las cuales están reconocidas y previstas por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

En la Jurisdicción de Santiago, muchas veces en los procesos seguidos en el saneamiento se requiere del uso del Recurso de Revisión por Causa de Fraude, por parte del afectado. La Ley 108-05 establece que la revisión por causa de fraude es la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento.

El problema con los requisitos del procedimiento que establece la Ley para incoar el Recurso muchas veces los abogados que representan a las personas que interponen el recurso por causa de fraude, lo interponen fuera del plazo que establece la Ley y en este caso el Tribunal lo declara en cuanto a la forma inadmisibile.

Para interponer el Recurso de Revisión por causa de fraude es fundamental e imprescindible el tener un interés, tener calidad y capacidad para actuar en justicia y el recurso se debe interponer en el plazo que establece la Ley.

La problemática es que muchas veces el Recurso de Revisión por Causa de Fraude es interpuesto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial de Santiago de manera irregular, es decir fuera de plazo, falta de interés o falta de calidad, lo que trae como consecuencia que el mismo sea

declarado inadmisibile, dando como resultado que la parte que lo interpone no tenga éxito en su acción en justicia.

El problema principal radica en que de alguna manera se viola el derecho del afectado a que sea revisada la sentencia, ya que la emanada del Tribunal Superior de Tierras, como establece el artículo 123 de la Ley 108-05, otorga, el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada a las sentencias, lo que implica que estos casos quedan ya cerrados.

El objetivo general de la investigación es analizar el tratamiento jurídico dado a los casos de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05, período junio 2007-junio 2009.

Los objetivos específicos, que se desprenden del general, son los siguientes:

1. Determinar la cantidad de casos que se han incoado del recurso de revisión por causa de fraude en el Distrito judicial de Santiago en el periodo junio 2007-junio 2009.
2. Determinar el nivel de conocimiento que poseen los miembros del Distrito Judicial de Santiago sobre los procedimientos para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude.
3. Señalar las decisiones que se toman en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude a partir de la Ley 108-05 en Santiago.
4. Señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05, para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado.

5. Verificar la situación jurídica de los casos por Revisión por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Distrito Judicial de Santiago.

La ciudad de Santiago, en el plano demográfico, según lo relata María Luisa Estévez en su revista 506 años de historia de Santiago, para el año 2001, la provincia tenía una población de 750,663 habitantes por kilómetros cuadrados, en comparación con las estadísticas relatadas en la misma revista, para el año 1916 la población ascendió a unos 14,774. El incremento vertiginoso década tras décadas hasta el año 2001 ha aumentado unos 735,889 habitantes debido al constante progreso de la ciudad.

El Tribunal de Tierras, creado por la Ley de Registro de Tierras No. 1542, del 11 de noviembre de 1947, es el organismo judicial con capacidad para aplicar la ley en materia de tierras. Es un tribunal creado exclusivamente con el fin de registrar todos los terrenos que constituyen el territorio de la República Dominicana, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que puedan afectarlo.

El Tribunal de Tierras está estructurado de dos maneras, desde el punto de vista organizacional, esto es de las oficinas o dependencias que lo conforman, las cuales le sirven de soporte administrativo y técnico, como desde el punto de vista jurisdiccional.

En este sentido, Ciprián, R. (2003, p. 316) señala que el "Tribunal de Tierras, como órgano jurisdiccional que es, tiene su estructura que le es propia, la estructura jurisdiccional, la administrativa y técnica, constituyen el todo del Tribunal de Tierras. Unas necesitan de las otras para poder cumplir con sus delicadas funciones. Lo anterior indica que aunque son dos estructuras diferentes, ambas se complementan para hacer viables las operaciones tanto jurisdiccionales como administrativas del Tribunal de Tierras.

Los recursos son parte de lo que se conoce como “tutela judicial efectiva” que es un principio mediante el cual, las personas, al acudir a los tribunales sometiendo un conflicto jurídico, deben obtener la solución a su conflicto, esto no implica necesariamente una decisión favorable, ya que se sabe que la sentencia desfavorecerá irremediablemente a una de las partes. La tutela judicial lo que persigue es que la ley se ejerza de un modo razonable y que los tribunales no actúen de forma arbitraria. Este principio alcanza su expresión en dos facultades:

Jorge, S. (1997) expone que las vías de recurso “Son medios acordados a los litigantes y, excepcionalmente a los terceros para obtener un nuevo examen del litigio, fuere para su retractación o revocación total o parcial”.

Como cualquier otra acción judicial, el recurso de revisión por causa de fraude persigue una finalidad, y este objetivo consiste en que el Tribunal superior de tierras le dé al recurrente la oportunidad de concurrir a un nuevo proceso de saneamiento catastral para hacer valer en su beneficio los derechos que no fueron reconocidos en el saneamiento viciado por el fraude que se alega.

De ese modo a parte demandante en el recurso de revisión por causa de fraude logra que el proceso de saneamiento catastral de los terrenos que presuntamente son de su prioridad, o algún interés son los mismos, vuelva a ser saneado como si nunca lo hubiese sido.

El recurso de revisión por causa de fraude, que de manera excepcional y extraordinaria instituye la Ley de Registro Inmobiliario, tiene por finalidad proteger la regulación del proceso de saneamiento de los derechos inmobiliarios, a fin de evitar que se burle el propósito esencial y de orden público de dicha ley, de atribuir el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios sobre los inmuebles a favor de sus verdaderos dueños.

El plazo legal para interponer el recurso de revisión por causa de fraude está consagrado en los párrafos 1 y 2 del artículo 86 de la Ley de Registro Inmobiliario. Conforme a estos textos legales, el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es de un año, contando a partir de la expedición del Certificado de Título. O en cualquier tiempo, de conformidad con el párrafo 2 del mismo artículo, que reza: Se puede interponer este recurso a partir de publicada la sentencia y hasta transcurrido un (1) año de la emisión del primer Certificado de Título.

La expresión fraude tiene su génesis en el latín Graus que significa engaño. El diccionario de la Real Lengua Española dice que fraude es la “Acción contraria a la verdad y la rectitud, que perjudica a una persona contra quien se somete”.

El artículo 86 de la Ley de Registro Inmobiliario estatuye el Recurso de Revisión por Causa de Fraude y lo define como: “la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento”.

En esta investigación sobre el Recurso de Revisión por causa de fraude, se partió de un diseño cuantitativo, no experimental.

En este caso, se estudió, la aplicación del recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, correspondiente al Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05, período 2007- 2009, observando en su ambiente natural lo que sucede en el este Distrito Judicial.

La realización de esta investigación se corresponde con una combinación de investigaciones bibliográfica, de campo y descriptiva. Es bibliográfica, ya que se auxilió de teorías a través del uso de textos y documentos escritos sobre el

tema y posteriormente se realizó un estudio de campo, ya que se llevó a cabo en el lugar de los hechos, en este caso el Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, correspondiente al Distrito Judicial de Santiago, lo que permitió tener contacto directo con los actores del proceso.

En este caso se verificó la manera en que se está aplicando el recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05.

Esta investigación utilizó el método deductivo, ya que se partió de los datos generales del recurso de Revisión por Causa de Fraude, tanto lo establecido por la Ley 108-05, como por las jurisprudencias existentes, hasta llegar en el aspecto específico a lo que sucede con la aplicación de este recurso en el Distrito judicial de Santiago.

La técnica empleada en esta investigación fue la encuesta porque es el medio para obtener respuesta a las cuestionantes que responden los objetivos planteados, además se adecua al método deductivo y a la investigación de campo y la cual será aplicada a la población muestra seleccionada; además se usará la técnica de fichas para la recolección de la información documental.

En esta investigación los instrumentos utilizados consistieron en: cuestionarios de opinión, elaborados a partir de los objetivos propuestos en la investigación, con la finalidad de dar respuesta a los mismos. En su totalidad se elaboraron tres cuestionarios, el primero dirigido a los abogados que ejercen en materia inmobiliaria, un segundo, a los jueces del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte y un tercero aplicado a cinco usuarios afectados por una sentencia de adjudicación durante un proceso de saneamiento. El cuestionario estuvo compuesto por preguntas cerradas y de alternativas múltiples.

Al finalizar la investigación se procedió a concluir, de la forma siguiente:

El Objetivo específico No. 1, perseguía Determinar la cantidad de casos que se han incoado del recurso de revisión por causa de fraude en el Distrito Judicial de Santiago en el período junio 2007-junio 2009.

Para determinar la cantidad de casos que se han incoado del recurso de revisión por causa de fraude por ante el Distrito Judicial de Santiago con la Ley 108-05 período comprendido junio 2007 a junio 2009 se hizo una encuesta mediante la aplicación de cuestionario a los 5 jueces que conforman el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial de Santiago y conforme a las respuesta emitidas por dichos magistrados los cuales señalaron que hasta la fecha se han incoado menos de 5 recursos de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05.

Además para ampliar la información por los jueces, se procedió a solicitar a la secretaria del tribunal superior de tierras de la región norte, una certificación en la cual se haga constar la cantidad de casos de recurso de revisión por causa de fraude a partir de la Ley 108-05 período junio 2007 – junio 2009 y han entrado al Tribunal Superior Región Norte corresponde al Distrito Judicial de Santiago. Para lo cual la secretaria de dicho tribunal emitió certificación señalando que en ese período solo han entrado 12 (doce) casos de los cuales 02 (dos) se han ordenado nuevo saneamiento; 02 (dos) han presentado desistimiento; 02 (dos) han sido declarados inadmisibles y; 06 (seis) se encuentran pendientes de fallo.

Al concluir este trabajo de investigación se determinó que en el Tribunal Superior de Tierras del departamento Norte con asiento en Santiago, proveniente del Distrito Judicial de Santiago han entrado la cantidad de 12 (doce) expedientes de recurso de revisión por causa de fraude.

En cuanto a la competencia para conocer de dicho recurso el 41% de los abogados encuestados respondieron que el tribunal competente es el tribunal superior de tierras.

Se determinó que en el Tribunal Superior de Tierras, Región Norte con asiento en Santiago de los 12 (doce) expedientes que han entrado en el período correspondiente a la investigación de estos 02 (dos) se han ordenado nuevo saneamiento; 02 (dos) han sido declarados inadmisibles; 02 (dos) desistimiento y 06 (seis) se encuentran pendientes de fallo.

Objetivo específico No. 2. Determinar el nivel de conocimiento que poseen los miembros del Distrito Judicial de Santiago sobre los procedimientos para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude.

Para determinar el conocimiento que poseen los miembros del Distrito judicial de Santiago sobre quienes pueden incoar el recurso de revisión por causa de fraude, se cuestionó a los abogados que señalaron en un 96% que puede ser incoado por profesionales del derecho.

Por lo que, mediante la investigación, fue posible determinar que la problemática en el éxito y resultado de los recursos de revisión por causa de fraude interpuestos por ante el Tribunal Superior de Tierras Región Norte obedece a que los abogados en su mayoría desconocen el procedimiento que se debe seguir en dicho recurso.

Objetivo específico No. 3. Señalar las decisiones que se toman en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude a partir de la Ley 108-05 en Santiago.

Para determinar las decisiones que toman los jueces cuando conocen el recurso de revisión por causa de fraude, se procedió a aplicar un cuestionario a los jueces del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, mediante el cual la totalidad de jueces, equivalentes a 09 (nueve) respondieron que puede ser declarado inadmisibles el recurso de revisión por causa de fraude a partir de la Ley 108-05, que puede ser declarado admisible en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, así como ser rechazado por falta de prueba.

Un 100% contestó que cuando se comprueba el fraude, se ordena la celebración de un nuevo saneamiento.

Se deduce que si el recurso de revisión por causa de fraude no se interpone cumpliendo las formalidades que exigen la Ley 108-05 y sus reglamentos, la persona que ha sufrido el perjuicio corre el riesgo de que declaren el mismo inadmisibles, sin tener la oportunidad de recurrir ante otra instancia superior.

Objetivo específico No. 4. Señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05, para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado.

Para señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05 para incoar el recurso de revisión por causa de fraude cuando lo interpone el afectado, se procedió a aplicar un cuestionario a un porcentaje de abogados que ejercen en Santiago, a los fines de señalar los requisitos requeridos para interponer dicho recurso por parte de los afectados, respondiendo el 70% que los afectados cuando tienen capacidad lo pueden interponer y 73% de los encuestados contestó que el interés en justicia es fundamental por el afectado para la interposición de dicho recurso, además el 63% de los encuestados contestó que los afectados pueden interponer dicho recurso cuando han recibido un perjuicio.

A los fines de señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05 para incoar el recurso de revisión por causa de fraude cuando lo interpone el afectado. Los jueces encuestados declararon que los afectados deben tener calidad, interés, capacidad e interponer el recurso en el plazo de ley; sin embargo los abogados encuestados respondieron, en un 57% cuando los afectados tiene pruebas suficientes.

Por lo que, conforme a la investigación realizada se puede señalar que los abogados, no son muy entendidos en la materia.

Objetivo específico No. 5. Verificar la situación jurídica de los casos por Revisión por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Distrito Judicial de Santiago.

De acuerdo a la certificación emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 20 de julio del año 2009, la cual certifica la existencia durante el período 2007 – 2009, de doce casos de revisión por causa de fraude, de los cuales dos (2) son de nuevo saneamiento, dos (2) con desistimiento, dos (2) declarados inadmisibles y seis (6) casos pendientes de fallo.

En cuanto al objetivo que general, que pretendía: **Analizar el tratamiento jurídico dado a los casos de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05, período junio 2007- junio 2009**, se concluye lo siguiente:

Mediante la investigación realizada se determinó que el recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05, período junio 2007- junio 2009, son escasas las decisiones evacuadas por dicho Tribunal con relación a la interposición a

este recurso, en el sentido que de los pocos recursos que han entrado al Tribunal algunos han sido declarados inadmisibles y otros han sido desistidos por los abogados que representan a los afectados.

Con respecto a lo anterior, se puede indicar que siendo el municipio de Santiago un territorio tan amplio, en el cual se conocen muchos procesos de adjudicación de inmuebles, los cuales, la mayoría de las veces afectan a los usuarios y por el desconocimiento que poseen una gran parte de los abogados, que se dedican a ejercer en materia inmobiliaria da lugar a que no incoen el recurso de revisión por causa de fraude de manera satisfactoria que pueda, una vez probado el fraude, ordenar la celebración de un nuevo saneamiento y enmendar los errores de los afectados.

Las recomendaciones surgieron producto de las debilidades encontradas en la investigación, las cuales son las siguientes:

A los usuarios

Cuando sean afectados, al emitir una sentencia de adjudicación de un inmueble que colinde con el de su propiedad o se le han privado de algún derecho al emitir una sentencia de adjudicación el primer paso que debe dar es contratar los servicios de un abogado experto en la materia para que éste incoe las acciones pertinentes.

A los abogados en ejercicio

- Interesarse por incursionar en la capacitación y especialización sobre la materia de legislación de tierras.

- Valorar las oportunidades de formación en el área de post-grado, maestría, doctorado, diplomados que ofrece las diferentes universidades reconocidas en el país, incluyendo la estatal dominicana.
- Al litigar emplear las estrategias de los nuevos procedimientos a los fines de que sus casos obtengan los mejores resultados.
- Invertir en el desarrollo humano y capacitación personal porque educándose es como se avanza.
- Que el desarrollo de un país no depende de la riqueza de la tierra ni las divisas acuñadas en bancos sino de la capacidad intelectual e investigativa que manejen sus hombres.

A los jueces del Tribunal Superior de Tierras de la Región Norte con asiento en Santiago,

Que sirvan de portavoces y hagan llegar a la Suprema Corte de Justicia, las dificultades que se presentan en los Tribunales por el mal manejo de abogados postulantes al desconocer el procedimiento en materia inmobiliaria, de modo que la Suprema Corte de Justicia imparta cursos en la materia de manera que todos resulten beneficiados.

A los legisladores del Congreso Nacional de la República Dominicana

Crear un proyecto de Ley en el cual modifique la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos, para que en lo concerniente al recurso de revisión por causa de fraude, una vez lo compruebe el Tribunal éste tenga la facultad legal de ordenar la celebración de un nuevo saneamiento, ya que la Ley 108-05 y los reglamentos no lo prevén.

CONCLUSIONES

Objetivo específico No. 1

Determinar la cantidad de casos que se han incoado del recurso de revisión por causa de fraude en el Distrito Judicial de Santiago en el período junio 2007-junio 2009.

Para determinar la cantidad de casos que se han incoado del recurso de revisión por causa de fraude por ante el Distrito Judicial de Santiago con la Ley 108-05 período comprendido junio 2007 a junio 2009 se hizo una encuesta mediante la aplicación de cuestionario a los 5 jueces que conforman el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial de Santiago y conforme a las respuesta emitidas por dichos magistrados los cuales señalaron que hasta la fecha se han incoado menos de 5 recursos de revisión por causa de fraude con la Ley 108-05.

Además para ampliar la información por los jueces, se procedió a solicitar a la secretaria del tribunal superior de tierras de la región norte, una certificación en la cual se haga constar la cantidad de casos de recurso de revisión por causa de fraude a partir de la Ley 108-05 período junio 2007 – junio 2009 y han entrado al Tribunal Superior Región Norte corresponde al Distrito Judicial de Santiago. Para lo cual la secretaria de dicho tribunal emitió certificación señalando que en ese período solo han entrado 12 (doce) casos de los cuales 02 (dos) se han ordenado nuevo saneamiento; 02 (dos) han presentado desistimiento; 02 (dos) han sido declarados inadmisibles y; 06 (seis) se encuentran pendientes de fallo.

Al concluir este trabajo de investigación se determinó que en el Tribunal Superior de Tierras del departamento Norte con asiento en Santiago, proveniente del Distrito Judicial de Santiago han entrado la cantidad de 12 (doce) expedientes de recurso de revisión por causa de fraude.

En cuanto a la competencia para conocer de dicho recurso el 41% de los abogados encuestados respondieron que el tribunal competente es el tribunal superior de tierras.

Al concluir este trabajo se determinó que en el Tribunal Superior de Tierras, Región Norte con asiento en Santiago de los 12 (doce) expedientes que han entrado en el período correspondiente a la investigación de estos 02 (dos) se han ordenado nuevo saneamiento; 02 (dos) han sido declarados inadmisibles; 02 (dos) desistimiento y 06 (seis) se encuentran pendientes de fallo.

Objetivo específico No. 2

Determinar el nivel de conocimiento que poseen los miembros del Distrito Judicial de Santiago sobre los procedimientos para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude.

Para determinar el conocimiento que poseen los miembros del Distrito judicial de Santiago sobre quienes pueden incoar el recurso de revisión por causa de fraude, se cuestionó a los abogados que señalaron en un 96% que puede ser incoado por profesionales del derecho.

Por lo que, mediante la investigación, fue posible determinar que la problemática en el éxito y resultado de los recursos de revisión por causa de fraude interpuestos por ante el Tribunal Superior de Tierras Región Norte obedece a que los abogados en su mayoría desconocen el procedimiento que se debe seguir en dicho recurso.

Objetivo específico No. 3

Señalar las decisiones que se toman en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude a partir de la Ley 108-05 en Santiago.

Para determinar las decisiones que toman los jueces cuando conocen el recurso de revisión por causa de fraude, se procedió a aplicar un cuestionario a los jueces del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, mediante el cual la totalidad de jueces, equivalentes a 09 (nueve) respondieron que puede ser declarado inadmisibles el recurso de revisión por causa de fraude a partir de la Ley 108-05, que puede ser declarado admisible en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, así como ser rechazado por falta de prueba.

Un 100% contestó que cuando se comprueba el fraude, se ordena la celebración de un nuevo saneamiento.

Se deduce que si el recurso de revisión por causa de fraude no se interpone cumpliendo las formalidades que exigen la Ley 108-05 y sus reglamentos, la persona que ha sufrido el perjuicio corre el riesgo de que declaren el mismo inadmisibles, sin tener la oportunidad de recurrir ante otra instancia superior.

Objetivo específico No. 4

Señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05, para incoar el Recurso de Revisión por causa de Fraude cuando lo interpone el afectado.

Para señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05 para incoar el recurso de revisión por causa de fraude cuando lo interpone el afectado, se procedió a aplicar un cuestionario a un porcentaje de abogados que ejercen en Santiago, a los fines de señalar los requisitos requeridos para interponer dicho recurso por parte de los afectados, respondiendo el 70% que los afectados cuando tienen capacidad lo pueden interponer y 73% de los encuestados contestó que el interés en justicia es fundamental por el afectado para la interposición de dicho recurso, además el 63% de los encuestados

contestó que los afectados pueden interponer dicho recurso cuando han recibido un perjuicio.

A los fines de señalar los requisitos del procedimiento que establece la Ley 108-05 para incoar el recurso de revisión por causa de fraude cuando lo interpone el afectado. Los jueces encuestados declararon que los afectados deben tener calidad, interés, capacidad e interponer el recurso en el plazo de ley; sin embargo los abogados encuestados respondieron, en un 57% cuando los afectados tiene pruebas suficientes.

Por lo que, conforme a la investigación realizada se puede señalar que los abogados, no son muy entendidos en la materia.

Objetivo específico No. 5

Verificar la situación jurídica de los casos por Revisión por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Distrito Judicial de Santiago.

De acuerdo a la certificación emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 20 de julio del año 2009, la cual certifica la existencia durante el período 2007 – 2009, de doce casos de revisión por causa de fraude, de los cuales dos (2) son de nuevo saneamiento, dos (2) con desistimiento, dos (2) declarados inadmisibles y seis (6) casos pendientes de fallo.

En cuanto al objetivo que general, que pretendía: **Analizar el tratamiento jurídico dado a los casos de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05, período junio 2007- junio 2009**, se concluye lo siguiente:

Mediante la investigación realizada se determinó que el recurso de revisión por causa de fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Judicial de Santiago, a partir de la ley 108-05, período junio 2007- junio 2009, son escasas las decisiones evacuadas por dicho Tribunal con relación a la interposición a este recurso, en el sentido que de los pocos recursos que han entrado al Tribunal algunos han sido declarados inadmisibles y otros han sido desistidos por los abogados que representan a los afectados.

Con respecto a lo anterior, se puede indicar que siendo el municipio de Santiago un territorio tan amplio, en el cual se conocen muchos procesos de adjudicación de inmuebles, los cuales, la mayoría de las veces afectan a los usuarios y por el desconocimiento que poseen una gran parte de los abogados, que se dedican a ejercer en materia inmobiliaria da lugar a que no incoen el recurso de revisión por causa de fraude de manera satisfactoria que pueda, una vez probado el fraude, ordenar la celebración de un nuevo saneamiento y enmendar los errores de los afectados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, A. (1986). *Estudio de la Ley de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo S. A

Ander-Egg, E. (1983) *Técnicas de Investigación Social*. 2da. Edición. Argentina: Editorial Humanitas.

Capitant, H. (1977). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, Argentina: Editora Desalma.

Cedeño, V. (2006). *Derecho Registral y Jurisdiccional inmobiliario*. Primera edición, Librería Jurídica Virtual. Santo domingo, República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Ciprian, R. (2003). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario S.A.

Cury, J. (1976). *Los Recursos*. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Taller.

Díaz, M. (1998). *Procedimientos y Formularios sobre la Ley de Registro de Tierras*. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Impresos & Color.

Ferrera, C. (2007). *Derecho Inmobiliario – Fase DE Implementación*. Los recursos ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana: Escuela Nacional de la Judicatura.

Fisher, L. y Navarro, A. (1990) *Investigación de Mercados*. México: Ediciones Trillas.

Hernández Castillo, Fernando. (2001). *Guía Práctica para la realización y redacción de una monografía*. Santiago: Editora Búho.

Hernández Sampieri, Roberto y otros. (1998). *Metodología De La Investigación*. 2da edición. México: McGraw Hill Interamericana.

Jansen, P. (1996) *Recurso de revisión en materia catastral: revisión por causa de fraude*. Revista dela PUCMM. Santo Domingo, República Dominicana.

Jorge Blanco, S. (1997). *Introducción al Derecho*. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Capeldom.

López, J. (2008) *Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica*. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Capeldom.

Miranda, F. (2007) *El Registro En La Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Taller.

Moreta Castillo, A. (1997), *Revista de Ciencias Jurídicas*. Santo Domingo, República Dominicana.

Paulino, R. (2003) *El recurso de revisión por Causa de fraude en la ley de registro de tierras comparación con el proyecto de ley de registro inmobiliario*. Santo Domingo: PUCMM-RSTA.

Pérez Méndez, A. (1999). *Procedimiento Civil Tomo I*. Novena Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Taller.

Pichardo, L. (2002). *Un Lustró de Jurisprudencia Civil 1997-2002*. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Alfa & Omega.

Planiol, M. y Ripert, G. (2004). *Código Civil de la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana

Ramírez, Gabriel. (2007) *Investigación Social, metodología de la investigación*. España: Ediciones Antioquía.

República Dominicana (1947) *Ley 1542-47 sobre Registro de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana. (1953). *Ley No. 3726 sobre Procedimiento de Casación*. Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana. (1978). *Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria*. Cuarta Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Dalis.

República Dominicana. (1998). *Constitución de la República Dominicana, Edición comentada por el Lic. Manuel Ulises Bonelly y el Lic. Ramón Emilio Núñez. Tercera edición*. Santiago, República Dominicana: Editorial Paul Revere.

República Dominicana. (2000). *Constitución De La República Dominicana*. 2da. Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo, S.A.

República Dominicana. (2005). *Ley No, 108-05 sobre Registro Inmobiliario*, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Manati.

República Dominicana. (2006) *Reglamento de los Tribunales Superiores De Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Manatí.

República Dominicana. (2006) *Reglamento General de Registro de Títulos*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Manatí.

Ruiz Tejada, M. (1996) *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana.

Santana, V. (2007) *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Editora Corripio. Santo Domingo, República Dominicana.

Sentencia del 5 de Marzo del 2005 acerca de la *revisión por causa de error material* (Versión electrónica) disponible en la dirección electrónica www.suprema.gov.do.

Souffront, H. (1992) *La acción en revisión por causa de fraude: inaplicabilidad del artículo 142 de la ley de registro de tierras*. Santiago de los Caballeros: PUCMM.

Tavárez, F. (1952). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano Volumen III-IV*. Segunda Edición. Ciudad Trujillo, República Dominicana: Editora Montalvo.

Tenodellas, J. (2000). *Diccionario enciclopédico ilustrado a color*. Barcelona, España: Ediciones Nauta, C, S.

Vargas, A. (2008) *Fraude inmobiliario*. México. Editorial Trillas.

Vincent, Jean et Guinchard, Serge. (1996). *Procedure Civile*. Vigésima Cuarta edición. París: Ediciones Dalloz.

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

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

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do