

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POST-GRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**APLICACIÓN DEL RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DE
FRAUDE EN LA NULIDAD DEL SANEAMIENTO ANTE EL
TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DE SANTIAGO, DURANTE EL
PERIODO ENERO 2011- FEBRERO 2012**

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

POR

**FRANCISCO NÚÑEZ
OSCAR VARGAS HURTADO**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
MAYO 2012**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTOS	iv
COMPENDIO	v
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	7
1.2.1 Formulación del Problema	9
1.2.2 Preguntas Específicas	10
1.3 Objetivos de la Investigación	10
1.3.1 Objetivo General	10
1.3.2 Objetivos Específicos	11
1.4 Justificación	11
1.5 Delimitación	13
1.6 Limitaciones	13
CAPITULO II. MARCO TEORICO	
2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	15
2.1.1 Aspectos Históricos	15
2.1.2 Aspectos Geográficos y Económicos	17
2.1.3 Aspectos Culturales	18
2.2 Descripción del Marco Institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	19
2.2.1 Tribunal Superior de Tierras	19
2.2.2 Tribunales de Jurisdicción Original de Santiago	20
2.2.3 Abogado del Estado	20
2.2.4 Dirección Regional de Registro de Títulos de Santiago	21
2.2.5 Dirección Regional de Mensuras Catastrales	21
2.2.6 La Secretaria de los Despachos Judiciales	22
2.3 El Saneamiento	22
2.3.1 Concepto	22
2.3.2 Origen del Saneamiento	23
2.3.3 Fundamento Legal.	21
2.3.4 Tribunal Competente	25
2.3.5 Procedimiento	25
2.3.6 El Agrimensor	32
2.3.7 Organismos Técnicos.	32
2.4 La Revisión por Causas de Fraudes	34
2.4.1. Generalidades	34
2.4.2 Concepto	36
2.4.3 Carácter del recurso de revisión por causas de fraudes	38
2.4.4 Procedimiento y plazo para interponer revisión por causas de fraudes	39
2.4.5 Personas que pueden ejercer este recurso	41

2.5 Excepciones a la regla de las personas que pueden ejercer el recurso de revisión por causa de fraudes	42
2.6 Facultad del Tribunal Superior de Tierras en este recurso	43

CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Enfoque, Tipo de Investigación y Método	46
3.2 Técnicas e Instrumentos	47
3.3 Población y Muestra	48
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	49
3.5 Procedimiento para el Análisis de Datos	49
3.6 Validez y Confiabilidad	50

CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	52
4.2 Resultados de la Entrevista Aplicada a los Jueces	63

CAPÍTULO V DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis y Discusión de los Resultados	72
--	----

CONCLUSIONES	81
RECOMENDACIONES	88
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	90
APÉNDICES	94

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1. Sexo	52
Tabla No. 2. Tiempo que lleva usted en el ejercicio de su profesión de abogado	53
Tabla No. 3 Ha interpuesto usted recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante los Tribunales de Tierra	54
Tabla No. 4. Nivel de conocimiento acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento	55
Tabla No. 5. Causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	56
Tabla No. 6. Efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude	57
Tabla No. 7. Nivel de conocimiento acerca del procedimiento que debe ser llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	58
Tabla No. 8. Procedimiento que ha de seguirse para presentar el recurso de revisión por causa de fraude	59
Tabla No. 9. Nivel de conocimiento que tiene de las terminologías relacionadas con del recurso de revisión por causa de fraude	60
Tabla No. 10. Situaciones que con mayor frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	61
Tabla No. 11. Cantidad de proceso de nulidades de revisión por causas de fraude que ha elevado	62
Tabla No. 12. Sexo	63
Tabla No. 13. Tiempo que tiene desempeñándose como Juez	64
Tabla No. 14. Cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causas de fraude que se han generado en el Tribunal que usted preside	65

Tabla No. 15. Nivel de conocimiento de los abogados acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento	66
Tabla No. 16. Causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	67
Tabla No. 17. Efectos jurídicos produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude	68
Tabla No. 18. Situaciones que con mayor frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	69

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Sexo	52
Gráfico No. 2. Tiempo que lleva usted en el ejercicio de su profesión de abogado	53
Gráfico No. 3 Ha interpuesto usted recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante los Tribunales de Tierra	54
Gráfico No. 4. Nivel de conocimiento acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento	55
Gráfico No. 5. Causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	56
Gráfico No. 6. Efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude	57
Gráfico No. 7. Nivel de conocimiento acerca del procedimiento que debe ser llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	58
Gráfico No. 8. Procedimiento que ha de seguirse para presentar el recurso de revisión por causa de fraude	59

Gráfico No. 9. Nivel de conocimiento que tiene de las terminologías relacionadas con del recurso de revisión por causa de fraude	60
Gráfico No. 10. Situaciones que con mayor frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	61
Gráfico No. 11. Cantidad de proceso de nulidades de revisión por causas de fraude que ha elevado	62
Gráfico No. 12. Sexo	63
Gráfico No. 13. Tiempo que tiene desempeñándose como Juez	64
Gráfico No. 14. Cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causas de fraude que se han generado en el Tribunal que usted preside	65
Gráfico No. 15. Nivel de conocimiento de los abogados acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento	66
Gráfico No. 16. Causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	67
Gráfico No. 17. Efectos jurídicos produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude	68
Gráfico No. 18. Situaciones que con mayor frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago	69

COMPENDIO

La presente investigación busca determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad de saneamiento ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el período enero 2011- febrero 2012. La historia de la humanidad ha demostrado el valor que ha tenido la tierra como bien inmobiliario, sobre el bien mueble. Esta cuestión ha generado que a través del tiempo se hayan creados mecanismos, uno tras de otros, a fin de garantizar el derecho de la propiedad inmobiliaria.

En el caso específico de República de Dominicana, dichos mecanismo para la protección a la propiedad inmobiliaria están establecidos por el legislador en la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, la cual rige dicha materia. Dicha normativa, con gran influencia del derecho registral español y argentino, dejando de lado el sistema anglosajón que dio origen al sistema Torrens caracterizado por los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y legitimidad, trae novedades jurídicas y de procedimiento en el ámbito del derecho registral, administrativo y jurisdiccional, cambios sustanciales, reformadores acorde con la modernidad y los nuevos tiempos y a tono con las necesidades del usuario de la jurisdicción.

Dentro de esos mecanismos establecidos en la referida ley se encuentra el proceso saneamiento, que no es más que el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez. De este concepto se desprende que es el mismo es el que se utiliza para el registro inmobiliario por primera vez.

Actualmente en el Tribunal Superior de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago se han venido suscitando unas series de situaciones con los terrenos que han sido registrados por primera vez, a tal punto que dicha jurisdicción se encuentra totalmente congestionada de casos, producto de irregularidades cometidas durante el proceso antes mencionado, en donde se encuentran personas que han sido privadas de terrenos o de algunos intereses en los mismos, por una sentencia de registro obtenida fraudulentamente, y que trae

como resultado la nulidad del saneamiento por el Recurso de revisión de fraude, lo que ha generado muchas incertidumbres, no solo para las personas que han sido adjudicada por medio de una sentencia emanada del Tribunal de Jurisdicción Original, sino para todas aquellas que tienen intereses sobre los terrenos en cuestión. Entre la cual se encuentra que el propietario se ve impedido para llevar a cabo una operación comercial con determinada parcela.

Otra problemática que se presenta es que en muchos casos, los profesionales del derecho no han incoado de forma correcta este recurso, por la falta de conocimiento profundo del mismo, evidenciándose el vencimiento de los plazos, ya que según lo establecido en el artículo 37 de la ley 108-05, una vez transcurrido un año a partir de la expedición fraudulenta de un certificado de título, ya no puede la persona defraudada iniciar la revisión, lo que convierte el plazo para la interposición de este recurso a pena de caducidad.

Esta situación de no ser atendida con el carácter jurídico establecido en lo previsto por los artículos 139 y siguientes de la Ley 108-05, traería como consecuencia en un futuro no muy lejano, el descontento por todo aquel que apela a este recurso como medio de protección de sus intereses, al no recibir una respuesta satisfactoria al problema planteado por no conocer, en principio, los requisitos para incoar este recurso. Además, si dicho recurso no es usado de forma correcta y observando el procedimiento adecuado, puede generar que personas que han sido despojadas de sus terrenos o de algunos intereses, por una sentencia de registro fraudulentamente, no puedan hacer uso de su derecho a reclamar lo que le pertenece.

La realidad antes planteada es la que ha motivado a los investigadores a realizar un estudio para determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, a fin de observar las debilidades que se presentan en la ejecución de dicho procedimiento para plantear recomendaciones oportunas para superar la problemática.

El objetivo general de esta investigación es: Determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el periodo enero 2011- febrero 2012.

Los objetivos específicos de este estudio son:

1. Determinar la cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causa de fraude que se han generado en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el periodo objeto de estudio.
2. Identificar las causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.
3. Verificar los efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude.
4. Verificar el procedimiento llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.
5. Determinar el nivel de conocimiento de los abogados de Santiago, acerca del procedimiento para incoar el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento.
6. Verificar las situaciones que se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

La investigación fue realizada en la provincia de Santiago de los Caballeros que se encuentra en el centro del país, fuera de las costas. Su posición geográfica ha contribuido a que su principal centro urbano, Santiago de los Caballeros, ósea reconocida como la Ciudad Corazón.

En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a la Revisión por Causas de Fraudes. Monción, S. (2010, p. 79) establece que la revisión por causa de fraude es un recurso extraordinario propio de la jurisdicción Inmobiliaria, que en termino generales podemos definir como el recurso extraordinario que se interpone contra una sentencia del saneamiento que se considera fue obtenida de manera fraudulenta”.

Ciprián, R. (2010, p. 260) dice que “el Recurso de Revisión por causa de Fraude es la acción excepcional y extraordinaria que ejerce una parte, llamada recurrente o demandante, contra otra parte, denominada recurrida, que es el adjudicatario o sus causahabientes, por ante el Tribunal Superior de Tierras con la finalidad de lograr la revocación total o parcial de un proceso de saneamiento catastral y la celebración de otro saneamiento, fundamentando el recurso en las pruebas legales que permitan establecer que la parte recurrida cometió un fraude en perjuicio de los derechos e intereses del recurrente, que gracias a ese fraude el demandado resulto adjudicatario de los terrenos o derechos de que se trata, afectara solo a las parcelas en que el fraude tuvo lugar”.

Santana Polanco, V. (2008, p. 82) sostiene que el recurso de revisión por causa de fraude es un recurso de carácter extraordinario mediante el cual se impugna una sentencia de saneamiento emanada por un Juez o tribunal de Jurisdicción Original, a fin de hacerla retractar, sobre el fundamento que en el proceso de saneamiento se ha incurrido en fraude”.

Tanto Ciprián, R., así como Santana Polanco, V., son de criterio de que este Recurso tiene como finalidad esencial salvaguardar la regularidad del proceso de saneamiento que ha sido conocido y fallado por un Tribunal de Jurisdicción Original. Es una vía extraordinaria de impugnación que se encuentra abierta para que todo aquel que sienta que ha sido despojado de manera irregular, engañosa y fraudulenta de un derecho legítimo.

La Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario establece en articulo en su articulo 86, Párrafo I, II, que: "**Párrafo I.-** Toda persona que se considere fue privada de un derecho, por una sentencia obtenida fraudulentamente puede interponer este recurso por ante el Tribunal Superior de Tierras competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente.

Párrafo II.- 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".

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática existente, portando recomendaciones prácticas para reforzar las debilidades que puedan encontrarse en este estudio.

La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario, en este caso aplicado a la cantidad de sujetos informantes en la provincia Espaillat. El cuestionario fue diseñado en base a los indicadores extraídos de las variables objeto de estudio.

El universo de ésta investigación estuvo formado por 3 Jueces del Tribunal de Tierras de Santiago y los abogados pertenecientes a la Provincia para un total de 4,445, según la certificación emitida por el Colegio de Abogados de Santiago.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

De acuerdo al resultado de la investigación y según el 100% de los jueces encuestados, han sido más de 16 la cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causas de fraude que se han generado en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago. Cuyos dato lo corrobora el 100% de los abogados encuestados, los cuales aseguran que ha interpuesto recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante los Tribunales de Tierras.

En lo relativo las causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude un 59% de los abogados consideran que la causa más frecuente son los hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento, el 36% dice que son las maniobras dolosas de los actores en el saneamiento y el 5% dice que es la protección de los derechos de un tercero. De su lado, el 100% de los jueces encuestados asegura que los hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento son la causa más frecuente por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

El 100% de los jueces y abogados encuestados, considera que los efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude, son: revocación de la sentencia de saneamiento, nulidad del título expedido por registro de Títulos y realización de un nuevo saneamiento. Según los abogados, en un 71% el procedimiento de la litis sobre derecho registrados es el que debe seguirse para presentar el recurso de revisión por causa de fraude y el 29% dice que es mediante derecho común. De su lado los jueces expresan que el procedimiento que debe ser llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago es el de litis sobre derechos registrados, que se especifica en la ley 108-05 en su artículo 28 y siguientes y en el Reglamento de los Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria en su artículo 199.

El 91% de los abogados encuestados asegura tener un nivel de conocimiento alto acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento y el 9% dice que medio. En cuanto a las terminologías relacionados con el recurso, el 60% de los encuestados dice tener excelente nivel de conocimiento sobre las mismas y el 40% dice tener buen nivel de conocimiento sobre las mismas. En cuanto al procedimiento, el 100% de los abogados dice que es mucho su nivel de conocimiento sobre los procesos establecidos para dicho recurso.

Sin embargo, al preguntarles a los abogados sobre el procedimiento en si, se pudo verificar que solo el 71% lo conoce el procedimiento que debe seguirse, mientras que el 29% dice que es mediante derecho común.

Estos datos expresados por los abogados difieren de lo expresado por los jueces, los cuales establecen en un 67% que es regular el nivel de conocimiento de los abogados acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento y el 33% dice que es medio.

El 53% de los encuestados dice que el rechazo del recurso por expiración del plazo es la situación que con mayor frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, el 36% dice que es el acogimiento y el 11% dice que es el rechazo por la presentación de los mismos argumentos que ya le fueron rechazados en el saneamiento. De su lado los jueces expresan en un 67% que las situaciones que con frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, son: acogimiento del recurso, rechazo del recurso por expiración del plazo, rechazo por la presentación de los mismos argumentos que ya le fueron rechazados en el saneamiento, mientras que el 33% dice que es el rechazo del recurso por expiración del plazo.

De acuerdo a las conclusiones surgidas de la interpretación de cada una de las tablas presentadas y determinadas las debilidades, se recomienda lo siguiente:

Al Tribunal Superior de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago

Apoderar al Abogado del Estado para que le de seguimiento, a través de las acciones penales establecidas, a los hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento, la cual han sido la causa más frecuente por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

Al Colegio de Abogados

Ejecutar acciones de capacitación para los abogados en materia inmobiliaria, sobre todo promoviendo cursos, talleres, seminarios, diplomados, sobre el manejo de recursos en materia inmobiliaria, específicamente sobre el de revisión por causa de fraude, a fin de que se provea a los abogaos de los conocimiento necesarios para el manejo de los conflictos que puedan surgir producto del proceso de saneamiento.

A los Abogados que ejercen en Materia Inmobiliaria en Jurisdicción de Santiago

Que se preocupen por fortalecer sus niveles de conocimientos en cuanto al manejo del recurso de revisión por causa de fraude, lo que les permitirá una mayor eficiencia en estos casos, ya que se ha determinado que un gran porcentaje de los mismos, no conoce a fondo el procedimiento para interponer dicho recurso, lo que perjudica los intereses de las partes que los mismos representan. Para esto se recomienda realizar cursos, seminarios, talleres, etc., relacionados con la materia.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la encuesta, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico no. 1: **Determinar la cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causas de fraudes que se han generado en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el periodo objeto de estudio**, se concluye diciendo que:

De acuerdo al resultado de la investigación y según el 100% de los jueces encuestados, han sido más de 16 la cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causas de fraude que se han generado en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago. Cuyos dato lo corrobora el 100% de los abogados encuestados, los cuales aseguran que ha interpuesto recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante los Tribunales de Tierras. Para comprobar dichos datos fue solicitada una certificación en el Tribunal Superior de Tierra del Departamento Norte, en la cual se confirma que en el período 2011-2012 se han presentando 21 nulidades, según consta en la certificación No. 12-1730 de fecha 11 de mayo de 2012.

Con relación al objetivo específico no. 2: **Identificar las causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago**, se concluye diciendo que:

En lo relativo las causas más frecuentes por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude un 59% de los abogados consideran que la causa más frecuente son los hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento, el 36% dice que son las maniobras dolosas de los actores en el saneamiento y el 5% dice que es la protección de los derechos de un tercero. De su lado, el 100% de los jueces encuestados asegura que los hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento son la causa más frecuente por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Verificar los efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude**, se concluye que:

En este sentido, el 100% de los jueces y abogados encuestados, considera que los efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude, son: revocación de la sentencia de saneamiento, nulidad del título expedido por registro de Títulos y realización de un nuevo saneamiento.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Verificar el procedimiento llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago**, se concluye que:

Según los abogados, en un 71% el procedimiento de la litis sobre derecho registrados es el que debe seguirse para presentar el recurso de revisión por causa de fraude y el 29% dice que es mediante derecho común. De su lado los jueces expresan que el procedimiento que debe ser llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago es el de litis sobre derechos registrados, que se especifica en la ley 108-05 en su artículo 28 y siguientes y en el Reglamento de los Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria en su artículo 199.

El recurso de revisión por causa de fraude se conocerá siguiendo el siguiente procedimiento establecido para las lítás sobre derechos registrados previsto en la ley y el reglamento, según lo establece el artículo 199 del Reglamento de Tribunales:

- a) La persona interesada en interponer el recurso lo hará por medio de una demanda introductiva debidamente motivada en hechos y en derecho, conteniendo todas las menciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Tribunales, anexo todos los documentos en que la fundamenta, más la notificación previa, por acto de alguacil de la

Jurisdicción Inmobiliaria a todas las personas involucradas, así como a todo aquel titular de algún derecho, carga o gravamen.

- b) La demanda introductiva será depositada por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras, la cual procederá a sortear el expediente y elegir la terna que conocerá del mismo en un plazo de cinco días a partir del depósito.
- c) Una vez sorteado el expediente, se procederá a notificar dicha instancia al Abogado del Estado en un plazo no mayor de dos días, así como el auto de fijación de audiencia.
- d) Igualmente se deberá notificar al Registro de Títulos correspondiente y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para que procedan a hacer las anotaciones u observaciones de lugar.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Determinar el nivel de conocimiento de los abogados de Santiago, acerca del procedimiento para incoar el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento**, se concluye que:

En este sentido, el 91% de los abogados encuestados asegura tener un nivel de conocimiento alto acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento y el 9% dice que medio. En cuanto a las terminologías relacionados con el recurso, el 60% de los encuestados dice tener excelente nivel de conocimiento sobre las mismas y el 40% dice tener buen nivel de conocimiento sobre las mismas. Estos datos difieren de lo expresado por los jueces, los cuales en un 67% dice que es regular es nivel de conocimiento de los abogados acerca del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento y el 33% dice que es medio. En cuanto al procedimiento, el 100% de los abogados dice que es mucho su nivel de conocimiento sobre los procesos establecidos para dicho recurso. Sin embargo, al preguntarles a los abogados sobre el procedimiento, se pudo verificar que solo el 71% conoce el procedimiento que debe seguirse, mientras que el 29% dice que es mediante derecho común.

Con relación al objetivo específico no. 6: **Verificar las situaciones que se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago**, se concluye que:

En este sentido, el 53% de los encuestados dice que el rechazo del recurso por expiración del plazo es la situación que con mayor frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, el 36% dice que es el acogimiento y el 11% dice que es el rechazo por la presentación de los mismos argumentos que ya le fueron rechazados en el saneamiento.

De su lado los jueces expresan en un 67% que las situaciones que con frecuencia se presentan en el proceso de presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, son: acogimiento del recurso, rechazo del recurso por expiración del plazo, rechazo por la presentación de los mismos argumentos que ya le fueron rechazados en el saneamiento, mientras que el 33% dice que es el rechazo del recurso por expiración del plazo.

Con relación al objetivo general: **Determinar el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el periodo enero 2011-febrero 2012**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, se puede expresar que ha sido alto el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el periodo enero 2011- febrero 2012, dando como resultado que en dicho periodo han sido 21 la cantidad de nulidades de sentencias por revisión por causas de fraude que se han generado en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

Se ha podido verificar que los hechos fraudulentos cometidos en el saneamiento son la causa más frecuente por las que se presenta el recurso de revisión por causa de fraude en la nulidad del saneamiento por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

Además se ha podido determinar que los efectos jurídicos que produce la nulidad del saneamiento por el recurso de revisión por causa de fraude, son: revocación de la sentencia de saneamiento, nulidad del título expedido por registro de Títulos y realización de un nuevo saneamiento.

Se ha determinado que el procedimiento que debe ser llevado a cabo, para la presentación del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago es el de litis sobre derechos registrados. El recurso de revisión por causa de fraude se conocerá siguiendo el siguiente procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados previsto en la ley y el reglamento, según lo establece el artículo 199 del Reglamento de Tribunales:

- e) La persona interesada en interponer el recurso lo hará por medio de una demanda introductiva debidamente motivada en hechos y en derecho, conteniendo todas las menciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Tribunales, anexo todos los documentos en que la fundamenta, más la notificación previa, por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a todas las personas involucradas, así como a todo aquel titular de algún derecho, carga o gravamen.
- f) La demanda introductiva será depositada por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras, la cual procederá a sortear el expediente y elegir la terna que conocerá del mismo en un plazo de cinco días a partir del depósito.
- g) Una vez sorteado el expediente, se procederá a notificar dicha instancia al Abogado del Estado en un plazo no mayor de dos días, así como el auto de fijación de audiencia.
- h) Igualmente se deberá notificar al Registro de Títulos correspondiente y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para que procedan a hacer las anotaciones u observaciones de lugar.

En cuanto al nivel de conocimiento que tienen los abogados se ha podido determinar que el 71% conoce el procedimiento que debe seguirse, el cual es el de la litis sobre derechos registrados mientras que el 29% dice que es mediante derecho común. Dichos datos difieren de lo expresado por los jueces, los cuales expresan que los abogados tienen un nivel de conocimiento regular.

Analizados cuidadosamente los hallazgos descritos anteriormente, se evidencia el cumplimiento cabal del objetivo general planteado en esta investigación, ya que se ha determinado el nivel de aplicación del recurso de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, durante el periodo enero 2011- febrero 2012, lo que permitió concluir que el nivel de aplicación de dicho recurso ha sido alto, debido a las características del mismo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Capitant, H. (1930). Vocabulario Jurídico; Buenos Aires, Argentina: Ediciones Depalma.
- Cedeño, V. L. (2006). Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Ciprián, R. (2010). Tratado de Derecho Inmobiliaria (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos); Tercera Edición, Santo Domingo: Editora Centenario.
- Dobal, C. (1977). Antigüedades, arte y tradición en Santiago de los Caballeros. Primera edición, Santiago de los Caballeros, UCMM.
- Estévez Núñez, L. y Duarte Pérez, M. (2006), Recurso por causa de Fraude en Relación al Tercer Adquiriente de buena fe y a título oneroso por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, periodo 2000-2005. Tesis de maestría no publicada. Santiago de los Caballeros: UAPA.
- Fisher, L. & Navarro, A. (1997). Introducción a la Investigación de Mercados; Tercera Edición. México: Editora McGraw-Hill.
- Flores, Guillermo (2010). Aplicación de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en el procedimiento de deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, durante el periodo enero - noviembre 2010. Tesis de maestría no publicada. Santiago de los Caballeros: UAPA.
- Gómez, W. (2007). Derecho Inmobiliario Registral; Segunda Edición, Santo Domingo: Servicios Gráficos Integrados.
- Guzmán, F. (2009). Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Comentada, Anotada y Concordada con sus Reglamentos. Santo Domingo: Express Print.

Guzmán, F. (2009). Ley 5038 de 1958 Sobre Condominios Comentada, Anotada y Concordada con la Ley 108-05 de Registro inmobiliario. Santo Domingo: Express Print.

Hernández, R. (2006). Situación jurídica de los terrenos no saneados de la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 – 2006. Tesis de maestría no publicada. Santiago de los Caballeros: UAPA

Hernández, R. Fernández, C. & Baptista, P. (2000). Metodología de la Investigación; Segunda Edición, México: McGraw-Hill.

Luperón, J. (2006). Compendio de Jurisprudencia de Tierras (1990 – 2000); Segunda Edición. Santo Domingo: Editora Corripio.

Meza, C. (2005). Metodología de la investigación. México: Thomson.

Mirabal, L. & Monción, S. (2010); Compendio de Legislación Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Complementarias. Santiago de los Caballeros: Molina Composición.

Mirabal, L. & Monción, S. (2007), Efectos que provocan la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral en la ciudad de Santiago de los Caballeros, en el período 2005-2006. Santiago de los Caballeros: Omnimedia.

Monción, S. (2010). La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Santiago de los Caballeros: Omnimedia.

Payamps, M. (2006). Efectos Jurídicos Como Consecuencia de los Terrenos No Saneado en el Sector de la Ciénaga, Santiago, en el Período 2005- 2006. Tesis de maestría no publicada. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Pérez, E. (2006). Régimen Legal del Embargo inmobiliario y sus Incidentes (Tomo III). La Vega: Editora Continental.

Pérez, M. & Torres, F. (2009). Procedimiento de Deslinde y Refundición en Materia Inmobiliaria. Santo Domingo: Taller

República Dominicana (1958). Ley 5038 Sobre Condominios (Modificada por la Ley 108-05); Santo Domingo. Corripio

República Dominicana (1997). Ley 317 Sobre el Catastro Nacional. Santo Domingo: Corripio.

República Dominicana (2005). Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Modificada por la Ley No. 51-2007). Santo Domingo: Corripio.

Rosado, N. (2010). La nulidad del deslinde por ante el Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala 1, período junio 2008 – mayo 2009. Tesis de maestría no publicada. Santiago de los Caballeros: UAPA

Santana Polanco, V. (2008). Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo: Corripio.

Suprema Corte de Justicia (2007). Reglamento Para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; Santo Domingo: Taller.

Suprema Corte de Justicia (2009). Reglamento General de Registro de Títulos; Santo Domingo: Taller

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