

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**INCIDENCIA DEL RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DEL
ERROR MATERIAL EN EL REGISTRO DE TÍTULOS A LA LUZ DE
LA LEY 108-05 EN LA PROVINCIA DE SANTIAGO, PERÍODO
2007-2008**

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

POR:

JUAN RAMÓN ROSA VICTORIO

TELFIO RAFAEL ROSA VICTORIO

Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Diciembre, 2008

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	II
LISTA DE TABLAS	III
LISTA DE GRÁFICOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes del problema	2
1.2 Planteamiento del problema	5
1.3 Importancia y justificación	8
1.4 Delimitación de la investigación	8
1.5 Objetivos generales y específicos	9
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1 Aspectos generales del contexto de estudio	11
2.1.1 Aspectos históricos del municipio de Santiago	11
2.1.2 Aspectos Geográficos	13
2.1.3 Aspectos Económicos	14
2.2 La Jurisdicción inmobiliaria del Municipio de Santiago	19
2.2.1 Tribunal Superior de Tierras	21
2.2.2 Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original	22
2.3 El Error Material	23
2.3.1 Concepto de Error material	24
2.3.2 Naturaleza	25
2.3.3 Características que presenta la causa de error material	25
2.4 Los documentos Registrables	26
2.4.1 Conceptos de documentos registrables	27
2.4.2 Tipos de documentos Registrables	27
2.4.2.1 Actos bajo firma privada	28
2.4.2.2 Actos auténticos	29
2.4.2.3 Constancia anotada	30
2.4.2.4 Certificados de títulos	30
2.5 Tipos de Errores materiales	33
2.6 Aspectos generales sobre el Recurso de Revisión por causa de error material	34
2.6.1 Finalidad del Recurso	38
2.6.2 Elementos característicos de la acción	39
2.6.3 Régimen Legal de los Recursos	40

2.6.4 Las Vías de los Recursos	42
2.6.5 La Apelación	46
2.7 Procedimiento para interponer el Recurso de Revisión por causa de Error Material	48
2.7.1 Solicitud de Reconsideración	52
2.7.2 Recurso Jerárquico	54
2.8 El Plazo para interponer el Recurso de Revisión por Error Material	55
2.8.1 Generalidades	56
2.8.2 Conocimiento de casos	57
2.8.3 Conocimiento del plazo	58
2.8.4 Conocimiento de la competencia	58
2.8.5 Error detectado	59
2.8.6 La Competencia	59
2.8.7 La Prueba en el Recurso de Error Material	61
2.9 Efectos de la interposición del Recurso de Revisión por Error Material	62

CAPÍTULO II METODOLOGÍA

3.1 Diseño, Tipo de Investigación, enfoque y método	89
3.2 Técnicas e instrumento	90
3.3 Población	91
3.4 Muestra	91
3.5 Procedimiento para la Recolección de los datos	92
3.6 Procedimiento para el análisis de los Resultados	93
3.7 Validez y confiabilidad	93
3.8 Operacionalización de las Variables	94

CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS DATOS

CAPÍTULO V DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

CONCLUSIONES	134
RECOMENDACIONES	140
BIBLIOGRAFÍA	143
APÉNDICES	147

COMPENDIO

En este capítulo se realiza un resumen de la tesis estableciendo todos y cada uno de los aspectos desarrollados en la misma, relacionados con la incidencia del Recurso de Revisión por Error Material en el Registro de Títulos a la luz de la Ley 108-05 en la provincia de Santiago, durante el período 2007-2008. La misma consta de un objetivo general y cuatro objetivos específicos

En vista de que este proceso requiere de tiempo suficiente para realizar una investigación profunda, la principal limitante que puede presentarse es que el tiempo determinado para realizar la tesis no sea suficiente, ya que el tema es amplio y se requiere dedicar más del previsto. Además, los autores son personas con muchas obligaciones lo que impide dedicarse todo el tiempo al mismo.

Esta investigación fue realizada en La Provincia Santiago de los Caballeros la cual fue fundada por Cristóbal Colón en noviembre de 1495. Hoy la ciudad se encuentra ubicada en la región conocida como El Cibao, a una distancia aproximada de 155 km de la ciudad de Santo Domingo. El comercio de Santiago es muy activo, prácticamente igual al de Santo Domingo. Esto se puede deducir por el gran número de instituciones bancarias, de crédito y financiamientos que operan en esta ciudad, así como también por la intensidad de comercio interno.

El Tribunal Superior de Tierras, tal como se estipula en el Artículo Primero de la Ley No.267-98 es una institución de orden judicial de carácter nacional con sede en la ciudad de Santo Domingo y estará encabezado por un Presidente, quien tiene bajo su jurisdicción los demás jueces de las instancias que conforman su departamento.

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.

El concepto de error material contenido en una decisión de un tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria es aquel que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma.

En lo referente a los Recursos, Ciprián, Rafael menciona que La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, pero que entró en vigencia plena el 4 de abril del 2007, en la cual se trazan las pautas legales que rigen en la actualidad la tenencia de los derechos inmobiliarios registrados en el país, se complementa, para su aplicación y ejecución, de Reglamentos.

Esta normativa derogó, entre otras disposiciones legales, la Ley 1542, del 7 de noviembre del 1947, mejor conocida como Ley de Registro de Tierras que, reproduciendo la Orden Ejecutiva 511 del 1920, dictada por el gobierno de ocupación militar norteamericano en nuestro territorio, adoptó el Sistema Torrens, el más científico y confiable de los existentes.

Haciendo referencia del concepto de Recurso de Revisión por Causa de Error Material, Ciprián, Rafael (2006) citando el artículo 83 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario define este recurso como el procedimiento que se lleva ante el Tribunal Superior de Tierras con la finalidad de corregir uno o varios errores cometidos en las sentencias mandamientos u órdenes que emanen de la Jurisdicción Catastral, siempre que tengan un carácter eminentemente material, es decir, que no varíen el fondo o los aspectos de derecho que el Tribunal de Tierras haya decidido.

El error material es aquel que no afecta el fondo de la sentencia o acto contra los que se interpone dicha acción y por argumento a contrario se debe descartar

esta acción para casos en que se pretenda modificar decisiones adoptadas por los tribunales de modo substancial.

En lo concerniente a la Ley 108-05, la misma presenta algunas diferencias en artículos que coligen entre sí y que dan atribuciones iguales al registrador de títulos en el sentido de que, si bien es cierto que en el artículo 83 de dicha Ley el error material se instituye como la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material, no menos cierto es que en el artículo 99 la misma ley establece que el Registrador de Títulos podrá rectificar de oficio un error puramente material.

Según lo planteado por Santana, V. (2008, pp. 489-500): Cuando existe un error en un Certificado de Títulos o en una constancia anotada, y el mismo no se ha generado por ningún órgano, la competencia deberá ser del Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

A este respecto, el artículo 83 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario define este recurso como la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una definición de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material.” Según el artículo 197 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción inmobiliaria, el error puramente material es aquel contenido en una decisión, que ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para la misma.”

Es así como conviene destacar que el error material es aquel que no afecta el fondo de la sentencia o acto contra los que se interpone dicha acción y por argumento a contrario se debe descartar esta acción para casos en que se pretenda modificar decisiones adoptadas por los tribunales de modo substancial.

Este recurso, era confundido con otras acciones o se ejercía de modo abusivo y temerario pretendiendo modificarse cuestiones de derecho que como pudo apreciarse no forman parte del objeto de esta vía de recurso, es así como la Suprema Corte de Justicia, mediante repetidísimas jurisprudencias ha establecido el alcance del mismo.

La definición genérica de error se puede encontrar en el diccionario jurídico de Henry Capitant (1977, p.255) que dice que el error “es el hecho de creer verdadero lo que es falso o falso lo que es verdadero”. Y continúa con una definición de error material “En su acepción corriente, el hecho de equivocarse materialmente, por ejemplo, en un cálculo, en la redacción de un acto o en la formulación de una cuenta.

Para poder ejercer un recurso deben tener varios requisitos y plazos que la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos no especifica quienes son las personas facultadas para solicitar la revisión por causa de error material, no expresa restricciones ni excepciones para interponer la misma, es por esa razón que dicha acción puede ser ejercida por todo aquel que se percate de la existencia de un error puramente material que afecte un derecho inmobiliario.

La Ley 108-05 tampoco establece plazos para ejercer dicho recurso; pero si limita esta acción para los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria como lo hace el artículo 85 de dicha ley.

El Código Civil en el artículo 1322 al 1328 se plantea aspectos relacionados con el acto bajo firma privada, el cual es reconocido legalmente por quienes lo suscriben. Los órganos de la jurisdicción inmobiliaria disponen de quince días para conocer la acción. El artículo 84 de la Ley 108-05 de Registro inmobiliario expresa la competencia para la revisión y corrección del error material.

Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción”. A su vez, el artículo 2 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece cual es la composición de la Jurisdicción Inmobiliaria.

El artículo 99, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que: El Registrador de Títulos podrá rectificar de oficio un error puramente material. Esta rectificación debe ser notificada a requerimiento de dicho funcionario a los titulares y a quienes puedan verse afectado por la misma. Ninguna rectificación puede afectar a terceros de buena fe que se hubiesen basado en los asientos del registro inexacto para su operación.

En materia inmobiliaria además de la evolución que se ha expuesto precedentemente, existe un desarrollo reciente que es el que ha venido a crear esta rama especial del derecho privado y a extraer todas las disposiciones relativas al derecho de la propiedad inmobiliaria del derecho común, con esto se ha creado un derecho especial e independiente y por tanto existen algunas cuestiones que históricamente pertenecen exclusivamente a este derecho.

Con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, se introducen en la Jurisdicción Inmobiliaria los recursos contra actuaciones administrativas. Esta es una novedad que debe ser analizada, conocida y dominada por todos los abogados que ejercen la materia de tierras.

Según lo preceptuado en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en su artículo 74, “Es la acción contra un acto administrativo, dictado por los órganos administrativos y técnicos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como de los que se ejerzan contra las resoluciones administrativas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria”.

El recurso de reconsideración es aquel que se presenta por ante el mismo órgano que dictó la resolución o actuación, tiene como base legal el artículo 76 de la Ley No. 108-05 y pretende modificar o revocar un acto administrativo o resolución proveniente de un tribunal.

Según el artículo 197 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción inmobiliaria, el error puramente material es aquel contenido en una decisión, que ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y valido, fue tomado como fundamento para la misma.” (p.118)

El error material es aquel que no afecta el fondo de la sentencia o acto contra los que se interpone dicha acción y por argumento a contrario se debe descartar esta acción para casos en que se pretenda modificar decisiones adoptadas por los tribunales de modo substancial. Con esta acción no pueden enmendarse derechos registrados afectando a las personas que intervinieron en el proceso.

El concepto de error material contenido en una decisión de un tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria es aquel que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma.

Este recurso está abierto para corregir errores puramente materiales. Como dijimos la ley no define cuales son esos errores y este artículo podría colegir con los artículos 90 y 99. El primero que determina la exactitud del registro y que sólo puede ser impugnada por el recurso de revisión. El artículo 99 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario permite a los Registradores corregir los errores puramente materiales.

Cuando el documento es privado éste debe ser firmado por las partes; pero sin la anuencia de un funcionario público. En otro orden, es el documento reconocido por quienes lo han suscrito o sus coherederos o causahabiente, produciendo el mismo efecto que el documento auténtico. Cuando el documento no tiene fuerza legal se refiere al que la ley no le confiere ningún valor.

El contenido de los registros se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas.

El Código Civil en el artículo 1322 al 1328 plantea que el acto bajo firma privada, es reconocido legalmente por quienes lo suscriben. Aquel a quien se le opondrá un acto bajo firma privada, está obligado a confesar o negar formalmente su letra o su firma. Cada original debe hacer mención del número de originales que se han hecho. Sin embargo, el no mencionarse que los originales se han hecho por duplicado o triplicado, etc., no puede oponerse por el que ha ejecutado por su parte el convenio contenido en el acto.

Según el Código Civil (art. 1328) los actos bajo firma privada no tienen fecha cierta contra los terceros, sino desde el día en que han sido registrados, desde el día de la muerte de cualquiera que los haya suscrito, o desde el día en que su sustancia se ha hecho constar en actos autorizados por oficiales públicos, tales como los expedientes de colocación de sellos o de inventario. El Código Civil en el artículo 1320 establece que el acto, bien sea auténtico o privado, hace fe entre las partes aun respecto de lo que no está expresado sino en términos enunciativos, con tal que esta enunciación tenga una relación directa con la disposición.

Quiere decir que se ratifica la idea de que el documento auténtico tiene un rango superior al documento bajo firma privada. Los actos auténticos son hechos por el notario, los actos bajo firma privada pueden ser terminados por el notario.

Según el artículo 2 del Reglamento para el control y reducción de constancia anotada, la constancia anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela.”

Los derechos sobre un resto de parcela que resultan como consecuencia del registro de ventas parciales se consideran como sustentados en Constancias Anotadas y se le aplican las disposiciones de este Reglamento. Los originales del Certificado de Título son custodiados por la Jurisdicción Inmobiliaria. Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación salvo las previstas expresamente en la presente ley y la vía reglamentaria.

La Ley de Registro Inmobiliario ha modificado en varios aspectos las reglas del derecho común en relación con los actos traslativos de los bienes inmobiliarios que han sido registrados por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, siempre con el objetivo de proteger a los adquirentes de buena fe y a título oneroso.

Cuando el certificado de título haya adquirido un tercero cualquier derecho sobre el mismo a título oneroso y de buena fe el recurso de revisión por causa de error material es inadmisibile si no se demuestra que el tercero de buena fe ha dado su consentimiento por escrito al interesado para que se corrija el error en el certificado de título, en caso de no obtener su autorización el asunto deberá ser resuelto de forma controvertida.

En caso de pérdida o destrucción del duplicado del Certificado de Título, el propietario del derecho presenta una instancia ante el Registro de Títulos acompañándola de una declaración jurada y de una publicación en un periódico de amplia circulación nacional, donde conste la pérdida o destrucción del mismo, solicitando la expedición de un nuevo duplicado del Certificado de Título.

Estas certificaciones tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria por ante todos los tribunales de la República Dominicana durante el plazo de vigencia de las mismas, excepto cuando se demuestre que son contrarias a la realidad del Registro. Los principales errores materiales que pueden ser considerados en un documento se relacionan con tachadura, rotura, escritura, falta de datos.

La Ley de Registro Inmobiliario al definir el Recurso de Revisión por Causa de Error Material en su artículo 83 lo hace en estos términos: es la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material.

Es necesario destacar que cuando el error puramente material se encuentra contenido en el certificado de título, es porque el error fue arrastrado por la sentencia dictada por uno de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Si se comprueba que esto es lo que ha provocado el error contenido en el certificado de título procede interponer el Recurso de Revisión por Causa de Error Material por ante el tribunal que dicte la decisión o la resolución administrativa; por el contrario, si no se cometió ningún error en la sentencia que establecía el derecho de propiedad, habría que determinar cuál fue el órgano que cometió el error puramente material, para de esta forma solicitarle la corrección del mismo, conforme a lo establecido por el artículo 84 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

Cuando existe un error en un certificado de títulos o en una constancia anotada, y el mismo no se ha generado por ningún órgano, la competencia deberá ser del Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente. También por el Registrador de Título correspondiente, que vaya a ejecutar una sentencia o resolución y en la misma éste observe un error puramente material, el cual constituya un obstáculo jurídico para su ejecución.

El recurso de acuerdo con el artículo 75 está abierto a todo el mundo, todo el que se sienta afectado. El fallo debe producirse también en un plazo de 15 días después de interpuesto el recurso. Denegada la reconsideración se abre el recurso jerárquico. Se entiende que la vía reglamentaria tendrá que determinar la aplicación de ambos artículos, aunque el artículo 83 se refiere a decisiones de la jurisdicción inmobiliaria, pero al dejar abierto el artículo 90 este tipo de recursos contra el Registro Inmobiliario que afecta a los registradores.

Las decisiones judiciales, (sentencias), son obras del ser humano, por consiguiente, factibles de errores de fondo y forma., de hecho y de derecho, aún cuando se haya actuado de buena fe. Uno de los componentes esenciales de la administración de tierras lo constituye la gestión de la información relativa al suelo y bienes inmuebles en general.

Las formas de interponer el recurso, debe hacerse valer por escrito, debiéndose expresar los agravios que considere le cause la resolución recurrida, usar moderación y absteniéndose de denostar al juez. La sentencia arbitral tiene como base un compromiso intervenido entre las partes a efecto de conferir jurisdicción a los árbitros, en calidad de verdaderos jueces privados.

Las Partes en los Recursos es la palabra empleada para designar la persona que interpone un recurso, terminología adoptada por la ley; para el recurrente en la oposición y en la casación. Los recursos deben ser entablados precisamente contra las personas que han figurado como adversarios de la parte recurrente en

el procedimiento concluido con la sentencia impugnada, y que hayan sido favorecidos con esa sentencia.

La misma solución en caso de indivisibilidad incoada por o contra una de las partes aprovecha o perjudica a las partes no recurrentes o no recurridas. El ejercicio de los recursos está encerrado generalmente entre plazos bastantes breves, expirados tales plazos, y en consecuencia, el recurso tardíamente incoado es inadmisibile o irrecibible. Las reclamaciones previas a las acciones civiles y laborales son aquellas que se interponen contra decisiones de la Administración fundadas en derecho privado o laboral.

El término apelación es el medio impugnativo ordinario a través del cuál una de las partes o ambas solicita que un tribunal de segundo grado examine una resolución dictada dentro del proceso por el juez que conoce de la primera instancia, expresando sus inconformidades al momento de interponerlo, con la finalidad de que el superior jerárquico, una vez que las analice y sin que pueda suplir sus deficiencias, corrija sus defectos o revocándola.

El recurso de apelación procede en un solo efecto o en ambos efectos. La apelación admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que ésta cause ejecutoria o la tramitación del juicio, cuando se interponga contra auto.

El conocimiento del segundo juez tiene por objeto, aparente e inmediatamente, la sentencia de primer grado, que deberá ser declarada justa o injusta en hecho y en derecho; pero en realidad tiene por objeto la relación decidida, sobre la cual el segundo juez ha de resolver ex novo, basándose en el material reunido ahora y antes.

El trámite del recurso de revisión es relativamente sencillo. Presentado el recurso y admitido el mismo, se ordena al juez de primera instancia, mediante provisión citatoria, remitir el expediente cuya sentencia se tratare de rever, se

conferirá traslado a la contraparte, que naturalmente será, el demandado y al ministerio público, cuando sea necesaria su intervención.

Cuando este recurso es interpuesto por el dueño del terreno registrado u otro interesado en el mismo, se tiene que notificar la instancia del recurso a todos los interesados, esto es como paso previo, lo que le permite a los demás interesados dar su aprobación por escrito al Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que resulte competente, o por el contrario, oponerse a que sean corregidos el certificado de título, la sentencia definitiva del tribunal o de la resolución administrativa.

El tribunal concederá los plazos pertinentes y en consecuencia procederá a pronunciar su sentencia definitiva, la cual podrá ser objeto de los recursos correspondientes. 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.

El Reglamento General de Mensuras Catastrales, con respecto al procedimiento para interponer el recurso en lo que respecta a lo administrativo, en sus artículos 214-220, hace referencia a la solicitud de reconsideración y de los artículos 221-226, lo hace en lo que se refiere al recurso Jerárquico.

La Dirección Regional de Mensuras Catastrales apoderada de la solicitud de reconsideración dispondrá de un plazo de quince días hábiles para decidir la misma. Según el Reglamento de Mensuras Catastrales se plantea en el artículo 221 que el recurso jerárquico contra los actos definitivos de una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, se interpone ante el Director Nacional de Mensuras Catastrales.

Se aprecia que la Ley 108-05 aclara lo que la jurisprudencia y la doctrina han tenido que reiterar en varias ocasiones, el concepto de error material, la libertad

que tienen los particulares para el ejercicio de ese recurso y la facilidad y rapidez que tiene la respuesta con lo que logra su objetivo de un modo más eficaz.

En el artículo 84 de la Ley de Registro inmobiliario esta decisión se define como la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original.

Los plazos relativos al recurso de apelación son de dos clases: en ciertos casos un plazo prohibitivo, durante el cual la apelación no puede ser interpuesta; y de un modo general un plazo dentro del cual la apelación debe ser intentada. El plazo durante el cual la ley prohíbe apelar varía según se trate de sentencias contradictorias, sean definitivas o sean interlocutorias, de sentencias preparatorias, o de sentencias en defecto.

El plazo para interponer el recurso jerárquico es el mismo, o sea de 15 días. También el plazo para fallarlo es el mismo. Rechazado el recurso jerárquico se abre el recurso jurisdiccional. El plazo del recurso es de 15 días, contados a partir de la notificación de la sentencia. Ninguna rectificación puede afectar a terceros de buena fe que se hubiesen basado en los asientos del registro inexacto para su operación. En ningún caso esta facultad de rectificar supone autorización para desnaturalizar, modificar o alterar los derechos registrados.

La competencia para conocer de este recurso es del mismo órgano que generó esta acción, es decir, que si el error fue cometido en el Registro de Títulos este será el órgano competente para corregirlo, o por el contrario si el error se produjo por ante una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, ésta es la llamada a corregirlo, siguiendo para ello las disposiciones establecidas en cada uno de sus respectivos reglamentos.

Los registradores de títulos pueden interponer el recurso de revisión por causa de error material cuando al momento de la ejecución de alguna sentencia definitiva dictada por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o la ejecución

de una resolución administrativa dictada por un Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria, comprueben la existencia de algún error puramente material.

La prueba del Derecho del Derecho común protege al propietario, pues el arraigo a la tierra define las estirpes familiares y los pueblos, y sobre este arraigo se asienta la organización estamental y social. La obligación de probar dependerá de la situación adquirida por las partes en un proceso. Cada una de ellas deberá probar los hechos sobre los que funda su defensa. En cuanto a los efectos que produce el error material que se detecta en un documento de propiedad afecta la adquisición de préstamos hipotecarios.

En ese mismo orden, para adquirir un préstamo hipotecario cuya garantía es una hipoteca que recae sobre un bien inmueble, generalmente una vivienda. La emisión del nuevo Certificado de Título conlleva la cancelación del rectificado y el Duplicado correspondiente, dejando constancia de ello.

En cuanto a la metodología implementada, el enfoque de la presente investigación es de tipo cuantitativo, ya que los datos recogidos a través de los instrumentos de recolección son cuantificables, el diseño es no experimental bajo un corte transversal, no experimental porque en la misma no se realizó ningún tipo de experimento. Los métodos utilizados fueron el deductivo porque se partió de las teorías generales para llegar a conclusiones de tipo particular y el método analítico, porque se procedió a analizar los efectos que provocaron Recurso de Revisión por Error Material en el Registro de Títulos a la luz de la Ley 108-05 en la provincia de Santiago, durante el período 2007-2008. Dentro de las técnicas, se utilizó la encuesta, donde se aplicaron los cuestionarios en el que se establecieron las variables, su relación, objetivo y procedimiento de aplicación a las personas objeto de la investigación.

Para esta investigación la población consistió en 3,577 profesionales del derecho que están inscritos en el colegio de abogados de Santiago, los cuales representan el total de profesionales. En este caso interesan los abogados de

Santiago que tienen experiencia y formación en Legislación de Tierras y que en los archivos de la UAPA son en total 94 profesionales.

Además, forma parte del universo 1 Registrador de Títulos de la Jurisdicción inmobiliaria de Santiago, para un total de 95 sujetos informantes. Después de haber analizado cada uno de los resultados de la investigación, se realiza la siguiente conclusión en virtud de cada uno de los objetivos que se propusieron lograr. De ahí que:

Los resultados de las encuestas muestran que los abogados están sumamente interesados en conocer el “recurso de revisión por causa de error material” toda vez, que cuando se le cuestionara sobre si lo conocen (El recurso) se muestra totalmente interesado en el mismo, lo demuestra el hecho de que la gran mayoría lo ha sometido.

La mayoría de los abogados, según la encuesta ha sometido el recurso de revisión por causa de error material, según ellos en los casos que se le ha presentado con mayor frecuencia han sido en los siguientes: tachadura, escritura, omisión de datos, rotura entre otros sin embargo donde aparecen el mayor número de casos es en la escritura.

De acuerdo a las encuestas realizadas a los abogados la mayoría de estos conocen el plazo del recurso de revisión por causa previsto en la ley 108-05 en el artículo 85 sin embargo también la gran mayoría están en desacuerdo con él; dado el hecho de que según las mismas encuestas lo consideran insuficiente, corto lo demuestra el hecho de la mayor parte de abogados están en desacuerdo.

De acuerdo al resultado reflejado en las encuestas es obvio que, así sea, que los errores materiales surten efectos jurídicos así lo muestran la tabla porcentual, pero más importante, y es lo más dañino es que estos efectos afectan la gente

pues en la mayoría de los casos se ven afectados para poder realizar sus operaciones, digamos por decirlo así, en su desenvolvimiento cotidiano.

Pues se ven imposibilitados de adquirir prestamos, hacer hipotecas, transferir inmuebles y en cuanto a los abogados no pueden ejecutar la sentencia, lo que significa menos ingresos económicos para ellos. Se pudo comprobar que: Los registradores de Título no usan el recurso como tal, debido a que ellos utilizan el artículo 99 que trata en la Ley 108-05 sobre la rectificación de oficio de un error material.

Por lo que se recomienda: De acuerdo con los resultados de la entrevista la cual fue hecha a la registradora en su propia persona y cuyos resultados aparecen en esta investigación, el principal problema que ella ve como incidencia al recurso de revisión por causa de error material se produce en lo que respecta al pago y al volumen de expedientes que ingresan al Departamento de Registro de Títulos, específicamente en Santiago, razón por la cual se sugiere, que la Suprema Corte de Justicia conjuntamente con la Dirección Nacional de Registro de Títulos, pondere esta situación a fin de que se tomen los correctivos de lugar, en la medida de lo posible.;

A la Suprema Corte de Justicia, Seccionales del Colegio de Abogados y del Colegio de Notarios, para que en los programas de capacitación se incluyan cursos de capacitación a los abogados y Notarios, en lo referente a la redacción de los actos ya que de acuerdo al porcentaje de errores que se cometen en los mismos, inciden para que los Certificados de Títulos salgan imperfectos o con errores, por lo que se ha evidenciado la necesidad de que redacten sus actos más idóneamente y apegados a los artículos 38 y 39 del Reglamento General de los Registros de Títulos.

Para que se tomen las medidas sobre el plazo, pues, es el punto más neurálgico que existe en la ley 108-05 en su artículo 85 en lo que se refiere al recurso de revisión por causa de error material.

CONCLUSIONES

Después de haber reflexionado cada uno de los resultados de la investigación, se realiza la siguiente conclusión en virtud de cada uno de los objetivos que se propusieron lograr. De ahí que:

Con relación al Objetivo 1: Determinar el tipo de documento que se consideran registrables en la ley 108-05 al aplicar el recurso de revisión por causa de error material en departamento de registro de título de Santiago. Según el resultado del trabajo investigado se concluye lo siguiente:

En el caso de los resultados ofrecidos por los abogados, los documentos registrables donde se presentan con mayor frecuencia los Errores Materiales suelen ser en las sentencias; siguiéndole a estos, los actos bajo firma privada; los certificados de título y en menor cantidad consideran que es en los actos auténticos. Según el resultado se puede determinar que, en todos los documentos registrables, se pueden presentar errores materiales, sin embargo, en las sentencias es donde se presentan con mayor frecuencia.

Consideran además, los abogados que los actos, donde se presentan con mayor frecuencia los Errores Materiales, es en los actos bajo firma privada y los actos auténticos; sin embargo se presentan errores materiales en las sentencias y los certificados de títulos. Por los resultados de esta investigación se puede observar que los errores materiales se generan en cualquier tipo de documentos.

En ese mismo tenor, para la Registradora el tipo de acto o documento que requiere de la revisión del error detectado al aplicar el Recurso de Revisión por causa de Error Material, generalmente bajo la firma privada y actos auténticos. Preciso que la cantidad de casos que suelen presentarse de errores materiales en el Registro de Títulos de Santiago, durante el año 2007-2008 son aproximadamente 30 casos.

OBJETIVO 2: Determinar los errores que se presentan en el recurso de revisión por causa de error material a la luz de la ley 108-05 en el departamento registro de Títulos de Santiago.

En lo que respecta a los errores que se presentan en el recurso de revisión por causa de error material, casi la totalidad de los abogados, coinciden en que conocen de los errores que se presentan en este recurso.

De esos abogados que conocen de los errores que se presentan en el recurso de revisión por causa de error material expresaron que se suelen presentar con mayor frecuencia la omisión de datos; errores materiales por escritura, en la rotura y en la tachaduras.

En ese sentido, el Registrador de Títulos expresó que de los tipos de errores que se revisan con el Recurso de Revisión por Error material en el registro de títulos, donde con mayor frecuencia se presenta es en la cedula y en el estado civil.

Todo parece indicar que los errores que se originan en los documentos registrables, se pueden presentar en cualquier documento, así lo expresaron los abogados y la registradora de título, por lo que en el resultado de la encuesta y la entrevista tanto los abogados como la realizada a la registradora de título son coincidentes, razón por la cual nos unimos a esta estos resultados

EL Objetivo 3: Determinar las dificultades que se presentan en el Recurso de Revisión por Causa de Error Material en el registro de título de Santiago a la luz de la ley 108-05.

Dentro de las dificultades que se presentan en el Recurso de Revisión por Causa de Error Material en el registro de título, los abogados consideran se suelen presentar en el conocimiento del plazo para interponerlo.

En ese mismo orden, hay que destacar que los abogados conocen el plazo para interponer dicho Recurso. De esos abogados la mayoría considera que el plazo es suficiente para interponer dicho recurso. Sin embargo, hay que destacar que en muchas circunstancias el plazo suele ser corto.

Los investigadores coinciden con los abogados en el sentido de que el plazo es el punto neurálgico del recurso de revisión “por causa de error material” estamos de acuerdo en que es prácticamente imposible el cumplimiento del recurso con un plazo tan irrisorio como este de 15 días.

En lo que respecta a los datos del Registrador de Títulos, se concluye que las dificultades que se presentan en el recurso de revisión por causa de error material en el registro de título a la luz de la ley tiene que ver con el incumplimiento del plazo, porque resulta muy corto.

Obviamente los investigadores coinciden con los abogados y el registrador en el sentido de que el plazo es el punto neurálgico del recurso de revisión “por causa de error material” estamos de acuerdo en que es prácticamente imposible el cumplimiento del recurso con un plazo tan irrisorio como este de 15 días por lo que seguimos insistiendo y ya lo hicimos en nuestras recomendaciones que el plazo debe ser 45 días laborables.

De acuerdo al Objetivo 4: Determinar los efectos jurídicos que surgen de los errores materiales que se originan el registro de títulos de Santiago a la luz de la ley 108-05.

En lo referente a los efectos jurídicos que surgen de los errores materiales casi todos los abogados conocen que los errores materiales que se generan en los actos surten efectos jurídicos.

Los resultados evidenciaron que en la mayoría de los casos los abogados consideran que se generan efectos jurídicos en los actos. Siendo los que mayormente se presentan en los trámites de transferencia de inmueble; en la Adquisición de préstamo y en menor importancia en la determinación de herederos y partición.

Donde más se suelen producir efectos jurídicos en la tramitación de transferencia es en la adquisición de préstamo el cual se afecta porque el plazo resulta acorto.

Casi todos los abogados consideran que el plazo, para incoar el Recurso de Revisión por Causa de Error Material, podría afectar la adquisición de préstamo. En realidad el plazo de error material afecta la adquisición de préstamos.

De igual manera los abogados consideran que el error material, podría afectar la adquisición de préstamos al interesado.

En ese mismo orden para el Registrador de Títulos los efectos jurídicos que surten de los errores materiales que se originan en el registro de títulos de Santiago, se limita a las operaciones inmobiliarias.

En lo referente al objetivo general, el cual está dirigido a: “Determinar la incidencia del recurso de revisión por causa de error material” en el registro de títulos a la luz de la ley 108-05, en la provincia de Santiago en el período 2007-2008.

Con relación al tipo de documento que se consideran registrable en la ley 108-05 al aplicar el recurso de revisión por causa de error material se generan en cualquier tipo de documentos.

En cuanto a los errores que se presentan en el recurso de revisión por causa de error material se presentan con mayor frecuencia la omisión de datos; errores materiales por escritura, en la rotura y en la tachaduras.

Las dificultades que se presentan en el Recurso de Revisión por Causa de Error Material en el registro de título, suelen presentarse en la aplicación del plazo para interponerlo.

En lo referente a los efectos jurídicos que se generan en los actos, los que mayormente se presentan son los trámites de transferencia de inmuebles en la Adquisición de préstamo y en la determinación de herederos.

Después de analizar la ley 108-05, los autores entienden que no se puede pasar por desapercibido el recurso que presenta tantos problemas vitales, con tanta incidencia sin emitir algún juicio de valor, ya que existe ambivalencia en lo que se refiere al recurso, en el sentido de que no se está llevando a cabo y en que utilizan el artículo 99 de la ley y por otro lado el propio artículo 85 de la ley 108-05 lo trata con una “acción y no como un recurso. Para el Registrador de Títulos la incidencia del Recurso de Revisión por Error Material en el Registro de Títulos se da con relación al plazo y al volumen de expedientes que ingresan.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, Arístides. (1986) **Estudio de la Ley de tierras**. Editora Tiempo,
S.A. 2ª. Edición.

Banreservas (2005) **En el libro historia de los pueblos Historia del Municipio de Santiago**, República Dominicana, Editora Amigo del Hogar, versión 2005

Biaggy, J. (1988) **15 Años de Jurisprudencia Civil Dominicana, 1988-2002**. Santo Domingo, República Dominicana, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Cabanellas, Guillermo. (2000) Diccionario Jurídico elemental. Editorial Heliasta S.R.I. Buenos Aires, Argentina.

Capitan, H. (2000) **Vocabulario Jurídico**, Buenos Aires Argentina. Ediciones de Palmas.

Castillo, L. (2004) **Léxico Jurídico, Procesal Civil**. Segunda Edición. Editora Centenaria. Santo Domingo.

Ciprián, Rafael, (2001) **Constitucionalidad y Derechos del Ciudadano**, Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

Ciprián, Rafael. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos**. Editora Centenario.

Dájer Pedro. (2003) **Fundación para el Desarrollo Integral de la sociedad, FUDIS** Santo Domingo República Dominicana. Editorial PANAPO.

Dale, Meter y Mclaughlin. (2002) Administración de tierras. University Collage, United State American.

Díaz, Máximo A. (2006) **Código Civil de la República Dominicana**. Santo Domingo, República Dominicana.

De la Rúa, F. (1994) **Vocabulario Básico Inmobiliario de la República Dominicana**. (Primera Edición), La Vega, República Dominicana, Impresora Universal.

De los Santos, D. R. (1996) “**Santiago de los Caballeros**”. Colección Ciudades Iberoamericana. Agencia de Cooperación Española.

Diccionario Jurídico (1996) Espasa I Editora Espasa Calpe, S.A. Madrid,

Domínguez, Luís Eduardo (2004) **El Trabajo de Investigación Final**, Santo Domingo, D N. Editora Epsi.

Gaceta Judicial, del 22 de Octubre al 5 de Noviembre del 2001. Páginas, 65-84

González C.. (1983). **Recopilación Jurisprudencial Integrada**. Editora Alfa y Omega. Santo Domingo.

Guerrero Castro, Francisco. (2003) **Guía Metodológica para la elaboración de un Informe final de investigación**. (Cuarta edición) Santo Domingo, República Dominicana. Editora Dalís.

Hernández Castillo, Fernando.(2001) **Guía práctica para la realización y redacción de una Monografía.**, Santiago de los Caballeros, R. D. Editora. Búho

Jorge Blanco, Salvador, (1995) **Introducción al Derecho**, 1era.Ediciones APELDOM, Santo Domingo, Rep. Dom.,.

Josserand, Louis. (s/f) **Derecho Civil** Tomo I, Vol. III. Ediciones Jurídicas. Europa-América. Editores Bosch y Cía. F

Martínez, Ismael. (2003) **Los recursos**. Ediciones Puerto Alto, Madrid, España,

Monción E. Segundo & Mirabal, Leonardo, (2007), **Ley 108-05 de Registro inmobiliario de la República Dominicana y sus Reglamentos**, Santiago de Los Caballeros, República Dominicana.

Muñoz, F. (1997) El plazo visto desde la Ley 108-05. Santo Domingo República Dominicana, Editora Amigo del hogar.

Pales, M. (1999) **Diccionario Jurídico Espasa**, Madrid, España. Editorial Espasa Calpe.

Osorio, Á. (1996) **Diccionario Jurídico**. Valleta Ediciones. Argentina. Buenos Aires.

Pérez, Méndez, Artagñán, 2004, **Procedimiento Civil, Tomo III**, Santo Domingo República Dominicana, Editora Amigo del hogar.

Pina, M. (1936) **Manual de derecho procesal civil**. Madrid.

República Dominicana (2000) Código Civil, tercera edición

República Dominicana Reglamento para el Control y Reducción de Constancia Anotada

República Dominicana ley 108-05 de Registro Inmobiliario

República Dominicana (1998) **Constitución de la República Dominicana**, Santo

Domingo D.N.

Sampieri, & Collado, otros (1998) **Metodología de La Investigación**. Segunda Edición, México D.F, Editorial Ultra, S.A. de CV.

Santana Polanco, Víctor, 2008, "**Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria**", Santo Domingo, República Dominicana, Editora Corripio.

Sargués, N. (1992) Elementos del Derecho Constitucional. Ediciones Astrea, Buenos Aires Argentina.

Suprema Corte de Justicia Boletín No. 1080 2002

Tavárez F. (1990) **Elementos del Derecho Procesal Civil**, (Quinta Edición), Santo

Domingo, República Dominicana, Editora Centenario S.A.,

Tavarez, Froilan Hijo, (1995) **Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano.]**

Volumen II, (8va edición), Santo Domingo, República Dominicana 1995. Editorial Corripio,

Trajano Potentini, Vidal, (2001) **Código de Procedimiento Civil**, (Cuarta Edición),

Moca, RD. Editora Dalís.

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