

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

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



**Educación para todos.**

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS A LA  
LUZ DE LA LEY 108-05, ANTE EL SEGUNDO TRIBUNAL DE  
TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE SANTIAGO,  
PERIODO ABRIL 2007 - ABRIL 2008**

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

**POR**

**RAFAEL DARÍO RODRÍGUEZ  
JULIO CÉSAR PADILLA**

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

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>II</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>IV</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>MARCO CONTEXTUAL</b>	
<b>1.1 Aspectos generales del municipio donde se realiza la investigación</b>	<b>2</b>
1.1.1 Oportunidades de Negocios	3
<b>1.2 Aspectos Específicos de las Instituciones donde se realiza la Investigación</b>	<b>4</b>
1.2.1 El Tribunal de Tierras en la Ciudad de Santiago	7
1.2.2 Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original	8
<b>1.3 Antecedentes de la Investigación</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO TEORICO</b>	
<b>2.1 Aspectos Generales de los Recursos</b>	<b>11</b>
2.1.1 Concepto de Recurso	11
2.1.2 Origen y Evolución Histórica	13
2.1.3 Modalidad de los Recursos	20
2.1.3.1 Vías de Retracción y de Reformación	20
2.1.3.2 Vías Ordinarias y Extraordinarias	21
2.1.4 Los Recursos en Sentido Estricto	22
<b>2.2 Recursos Administrativos en Materia de Tierras</b>	<b>24</b>
2.2.1 Conceptualización	24
2.2.2 Modalidad	25
2.2.2.1 Solicitud de Reconsideración	25
2.2.2.2 Recurso Jerárquico	26
2.2.2.3 Recurso Jurisdiccional	27
<b>2.3 Tratamiento Jurídico que se le da al Recurso Administrativo de acuerdo a la Ley 108-05</b>	<b>28</b>
2.3.1 Condiciones de Ejercicio	28
2.3.2 Jurisdicción Competente	32
<b>2.4 Procedimiento a seguir en los Recursos Administrativos de acuerdo a la Ley 108-05</b>	<b>34</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS</b>	
<b>3.1 Presentación</b>	<b>38</b>
<b>3.2 Resultados sobre la encuesta de los abogados en Santiago de Los Caballeros</b>	<b>39</b>

<b>3.3</b>	<b>Resultados obtenidos por la Secretaria del Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago</b>	<b>55</b>
<b>3.4</b>	<b>Resultados de la entrevista realizada al Magistrado que preside el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago</b>	<b>57</b>

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

<b>4.1</b>	<b>Discusión de resultados de los datos obtenidos en la aplicación de la encuesta a los abogados</b>	<b>59</b>
<b>4.2</b>	<b>Discusión de resultados de los datos obtenidos en la aplicación de la entrevista al Juez del Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago</b>	<b>62</b>
<b>4.3</b>	<b>Discusión de resultados de los datos obtenidos en el estudio de campo en el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago</b>	<b>63</b>
<b>4.4</b>	<b>Análisis comparativo de los resultados obtenidos en la encuesta aplicada a los abogados y al juez</b>	<b>64</b>

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>67</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>75</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>76</b>
<b>Operacionalización de las Variables</b>	<b>77</b>
<b>Certificación del Colegio de Abogados</b>	<b>81</b>
<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS</b>	<b>83</b>
<b>INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b>	<b>86</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>94</b>

## COMPENDIO

Esta investigación trata sobre la: **Aplicación de los Recursos Administrativos a la luz de la Ley 108-05, ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Periodo Abril 2007-Abril 2008.**

En el desarrollo de la misma, se empieza tratando los aspectos generales del municipio donde se realiza la investigación, por lo que es pertinente mencionar que la ciudad de Santiago de los Caballeros fue fundada en el año 1504 por Don Bartolomé Colón, hermano del descubridor del nuevo mundo, es la capital de la Región del Cibao, la segunda ciudad de importancia de la República.

La provincia de Santiago, localizada en el corazón del valle del Cibao, consiste en los municipios de Santiago de los Caballeros (Capital de la Provincia), Jánico, Villa Bisonó, Tamboril, San José de las Matas, Pedro García y Licey, y los distritos municipales de Sabana Iglesia y Villa González. La provincia está dividida en 40 secciones y 337 parajes. Las coordenadas geográficas de la ciudad de Santiago son: 19 grados, 28 minutos, 20 segundos, latitud Norte, 70 grados, 41 minutos y 15 segundos, longitud Oeste.

Actualmente, es una ciudad de más de 800,000 habitantes, con un nivel de ingreso muy similar a la ciudad de Santo Domingo, y con un índice de desempleos muy bajo. Se experimenta una tendencia hacia el desarrollo. Para el empresario que desea exportar productos a Santiago, puede buscar distribuidores específicos que distribuyan en toda la Región del Cibao. Otra opción, y la más común, es buscar distribuidores que abarquen tanto Santo Domingo como Santiago, y aún mejor, el territorio Nacional.

En cuanto a la Jurisdicción Inmobiliaria de la ciudad de Santiago de los Caballeros, la misma está compuesta por un Tribunal Superior de Tierras, dos Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, Registro de Títulos, Mensuras y Catastro y el Abogado del Estado.

Originalmente, el Tribunal de Tierras como institución, fue creado por la Ley No.1542 de Registro de Tierras, de fecha 11 de noviembre de 1947, siendo el organismo judicial con capacidad para aplicar la ley en materia de tierras. Fue 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.

En relación a los antecedentes del estudio, en esta parte se debe resaltar que como esta investigación trata la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, con a penas el primer año de vigencia, es razón por la cual son muy mínimos los antecedentes de estudios previos que a tal respecto se pueden encontrar, siendo algunos de ellos los citados a continuación:

En el mes de Julio del año 2005, Fior Daliza Mendoza y Jorge Alberto Fernández, presentaron un estudio titulado: “Competencia, Organización y Funcionamiento del Tribunal de Jurisdicción Original en la Ley 1542 y Ley 108-05”, para optar por el título de Licenciado en Derecho en la Universidad Autónoma de Santo Domingo; en el cual se refirieron a las funciones del Tribunal de Jurisdicción Original en todo su conjunto, así como la forma en que está organizado y como funciona, haciendo un análisis y una comparación entre la Ley 1542 y la Ley 108-05.

También en el año 2005 se presentó un estudio sobre “El Saneamiento Inmobiliario en la Ley 1542 y Ley 108-05, funciones y competencia del Tribunal Superior de Tierras”, realizado por José Elías Guzmán y Ana María Peña, en el Centro Universitario Regional del Noroeste (CURNE). En este estudio, los sustentantes vieron las funciones y competencias del Tribunal Superior de Tierras y de manera específica el proceso de saneamiento, tanto en la Ley 1542 como en la Ley 108-05.

Otro estudio interesante es el que aparece bajo el título “Estudio de la Integración y Funciones del Abogado del Estado y la Comisión Inmobiliaria en las Leyes 1542 y 108-05”, realizado por Luis Aparicio Goris, Miguel Antonio Hidalgo y Yadira L. Rosario, el cual guarda cierta analogía con la investigación que se pretende realizar, ya que analiza las funciones que desempeña el Abogado del Estado y las funciones que desempeñará la Comisión Inmobiliaria con la entrada en vigencia de la nueva Ley 108-05.

En relación a lo que es el marco teórico de este estudio, es importante empezar estableciendo el concepto general de recurso. En ese sentido, Alegre (1997, p. 22) destaca dos conceptos genéricos sobre los recursos:

- a) Es el remedio de la oposición (demanda, contestación, resolución, eventual impugnación).
- b) Es la promoción de un ulterior proceso.

**Por otro lado, existen diversos conceptos que tratan de dar luz al significado de un recurso, según lo expuesto por diversos tratadistas.**

En ese sentido, la Corte Suprema Nacional de Argentina, lo define como: “Es todo procedimiento en virtud del cual se pretende ante el mismo juez o la Alzada que se declare nulo o se revoque o se modifique o se revise o se aclare una resolución anterior”.

Manuel Ayan (citado por Alegre, 1997, p. 22) aclara: “Se trata del poder o atribución para atacar una resolución judicial declarada impugnada”.

Jorge Blanco (1997, p. 510) 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”.

De estas definiciones podemos deducir que debe existir una sentencia con la que se haya pretendido poner solución y fin a un litigio y que las vías de recurso son los medios con los que se podrá hacer un nuevo examen del litigio cuando una o ambas partes no se sientan conformes con la decisión rendida de la cual se pretenden revocar sus efectos.

Por otro lado, es pertinente indicar que las vías de recurso tienen en nuestro derecho dos formas de clasificación. La primera se relaciona con el tribunal que habrá de conocer del recurso y la segunda se fundamenta en el carácter que se le haya dado con la ley si está prevista para todos los casos o presenta excepciones.

Los recursos se clasifican en: a) vías de retractación y vías de reformación; y b) en vías de recurso ordinarias y extraordinarias.

Las vías de retractación son aquellas en las que el nuevo examen del litigio es sometido por ante la misma jurisdicción que lo conoció y emitió la sentencia. En este sentido pueden citarse la oposición y la revisión civil.

En los recursos de reformación o de revocación la jurisdicción que los conocerá es la inmediatamente superior al Tribunal que conoció la sentencia.

Los recursos ordinarios son aquellos que están permitidos, en principio a las partes litigantes, salvo que la ley disponga lo contrario. Estos son en materia civil: la apelación y la oposición.

Los recursos extraordinarios son aquellos que están abiertos excepcionalmente en los casos en que la ley los establece. Entre estos se pueden citar la revisión civil, la tercería, la casación porque la ley es muy específica al establecer en cuáles casos se permiten los mismos, en materia inmobiliaria además del recurso ordinario de la apelación y del extraordinario de la casación tenemos como recurso especial el de la revisión por causa de

fraude, este es extraordinario porque se ha creado por la ley para un caso específico y por una ley especial.

Sobre los Recursos Administrativos en materia de tierras, el cual es el tema específico de esta investigación, se debe empezar estableciendo que la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05 consagra un capítulo dentro de los recursos para las actuaciones administrativas que afectan derechos registrados y que anteriormente adquirirían un carácter irrevocable por no existir opciones legales que permitieran la revocación o modificación de estas.

Conviene destacar que los recursos administrativos representan una innovación en materia inmobiliaria.

La Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, consagra un capítulo especial para los recursos de carácter administrativos y en su artículo 74 los define como *“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”*.

En la modalidad de los recursos administrativos pueden distinguirse tres:

- 1) El recurso de reconsideración,
- 2) El recurso jerárquico cuando se ha agotado el de reconsideración, y
- 3) El recurso jurisdiccional que procede cuando se ha vencido el recurso de reconsideración.

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.



La Ley 108-05 en su artículo 77 define el recurso jerárquico como aquel que se interpone por ante el órgano jerárquicamente superior a aquel que dictó la resolución o el acto, a fin de que lo examine y considere nuevamente, esto se hace mediante una instancia en revisión.

El objetivo es el mismo que el de la solicitud de reconsideración; pero éste sólo estará habilitado cuando se haya vencido la posibilidad del recurso de reconsideración.

El recurso jurisdiccional es la última vía de recurso administrativo dispuesta por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, que en su artículo 78 regula las condiciones generales para interponerlo.

En primer lugar la ley establece como jurisdicción competente el Tribunal Superior de Tierras al que corresponda territorialmente el órgano que dictó el acto o resolución objeto del recurso.

En cuanto a los hallazgos y conclusiones de la presente investigación, las principales fueron las siguientes:

La investigación determinó que, en el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, sólo se conocieron y fueron fallados cuatro (4) casos sobre Recursos Administrativos en el período abril del 2007 – abril del 2008, lo que significa que la interposición de los referidos recursos no son muy frecuentes.

Aunque los recursos administrativos ante la Jurisdicción Inmobiliaria son tres: reconsideración, jerárquico y jurisdiccional; en este tribunal objeto de estudio, todos los recursos conocidos corresponden a Recursos de Reconsideración, acogiéndose el 25% y rechazándose un 75%.

Sobre este particular se debe aclarar, que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original es competente para conocer del recurso de reconsideración, pero no es competente para conocer recursos jerárquicos y jurisdiccionales, razón por la cual no se encontraron registros de estos recursos, dado que la investigación estuvo delimitada sólo a este tribunal.

Se determinó que en este tribunal las causas alegadas en todos los recursos conocidos fueron que no estaban de acuerdo con la decisión tomada por el Juez en virtud de lo solicitado por las partes.

Estos resultados se corresponden con las respuestas dadas por el Magistrado entrevistado que preside el tribunal y por los abogados encuestados, al considerar el primero que la causa principal es cuando la parte se considera afectada por un acto o resolución; y los segundos también señalaron en un 52% la misma causa y ampliaron que otro motivo es si la resolución es recurrida.

Los resultados antes mencionados están en correspondencia con el contenido del artículo 75 de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, que tipifica que los recursos administrativos los puede ejercer cualquier persona que se considere afectada por una jurisdicción administrativa, siempre que proceda conforme lo establece dicha ley.

Este estudio revela que un alto porcentaje de los abogados encuestados (47%) señala que una instancia bien documentada es una de las formalidades a seguir en el procedimiento de un recurso administrativo y el 31% se refirió al escrito motivado.

Además, otro 66% considera que uno de los plazos que se deben tomar en cuenta es de 15 días desde la fecha de publicidad de la actuación, si es un recurso de reconsideración; el 16% señaló 15 días luego del recurso de reconsideración, si es un recurso jerárquico; un 27% se refirió a 30 días desde que queda habilitado el recurso, si es un recurso jurisdiccional.

Sobre este particular se debe precisar, que cada uno de los recursos administrativos posee su condición de ejercicio estipulada por la Ley 108-05, es decir, cada uno de ellos tiene su tratamiento jurídico.

En ese orden, dado que en el tribunal bajo estudio sólo se llevaron recursos de reconsideración, en cuanto a sus condiciones de ejercicio se debe reseñar que según el Párrafo I del artículo 76 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, “el plazo para dicha solicitud es de quince (15) días, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación”.

Por otro lado, el estudio revela que sólo el 70% de los encuestados dijo tener conocimiento sobre lo que es un Recurso Administrativo ante la Jurisdicción Inmobiliaria y el 30% dice no tener conocimiento.

El conocimiento mostrado por los encuestados no es del todo satisfactorio, ya que existe un porcentaje considerable de abogados (29%) que no están claro en lo que es un Recurso Administrativo, cuando señalan que es cualquier acción que se pueda incoar en contra de una sentencia de la Jurisdicción Inmobiliaria y que puede ser un recurso de revisión por fraude o por error material.

Este conocimiento no se corresponde con la definición dada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 74, cuando los define como *“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”*.

Al mencionar los tipos de recursos, el 74% señaló al recurso de reconsideración como un Recurso Administrativo, el 54% también señaló al recurso jerárquico y un 56% el recurso jurisdiccional.

Un 44% de los encuestados consideró que el mismo órgano que dictó la resolución, ya sea el Registro de Títulos o Tribunal de Jurisdicción Original, es competente para conocer de un recurso administrativo y un 50% dice el tribunal jerárquicamente superior (Jurisdicción Original o Superior de Tierras).

Se debe resaltar que, aunque las respuestas anteriores son satisfactorias teóricamente hablando, en la práctica no pasa lo mismo, en el sentido de que un 66% de los encuestados consideran que el recurso de reconsideración se debe llevar por ante el Tribunal Superior de Tierras, lo que no se corresponde con lo estipulado por la Ley 108-05, ya que el Tribunal Superior de Tierras es competente para conocer de ellos cuando son jerárquicos o jurisdiccionales, no de reconsideración.

En otro ámbito, el 56% de los abogados encuestados coincide en considerar que, si existen dificultades en la interposición de un recurso administrativo, confirmado esto por la opinión del Magistrado Juez que preside el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, siendo uno de los mayores inconvenientes los problemas surgidos con la motivación de las instancias y el alto costo del procedimiento, según el 72% de los encuestados.

Este hallazgo también se corresponde al especificar aún más en un 54% de los abogados, que dicen que el costo del procedimiento de los recursos administrativos es una atenuante para que las partes no le den seguimiento, dando inicio a los mismos y luego dejándolos a su suerte sin llevarlos a sus últimas consecuencias.

Todo esto conlleva a generar dificultades en razón de que muchos usuarios del Derecho Inmobiliario (llámense abogados, agrimensores y sociedad en general) todavía no se han acostumbrado a los nuevos cambios que instituye la Ley 108-05, en relación a cómo deben ser llevados los procedimientos, la forma en que se debe actuar, ante qué tribunal se debe dirigir, cuáles pasos o requisitos se deben cumplir para tal o cual procedimiento, entre otros.

En ese sentido, de conformidad con este estudio y viendo el porcentaje de casos rechazados (75%), se puede concluir diciendo que existe la disyuntiva entre los abogados que ejercen en materia de tierras, los cuales han mostrado desconocimiento de los cambios que la Ley 108-05 ha incorporado en esa área del derecho, lo que ha conllevado a que muchos de los recursos administrativos no sean sometidos cumpliendo los requisitos de ley, fuera de plazo, etc., quizás porque no han sabido a donde dirigirse, de qué forma se deben instrumentar las instancias y los actos procesales, en qué plazo se deben depositar, entre otros.

En forma general, tomando en consideración el propósito fundamental de la presente investigación, sobre analizar la aplicación de los recursos administrativos a la luz de la Ley 108-05 ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período abril del 2007 - abril del 2008, se puede decir, que la aplicación de los mismos en este tribunal es pírrica, o sea, muy mínima, lo que se puede atribuir a varios aspectos, entre ellos: la novedad de los mismos, poco conocimiento de los abogados, la no costumbre de llevar a cabo uno de estos procedimientos y el alto costo de ellos.

## CONCLUSIONES

Para arribar a las conclusiones de la presente investigación, se hace necesario tomar en cuenta los objetivos iniciales de la misma, así como los hallazgos y la discusión correspondiente, esto así, para verificar si se ha cumplido con el propósito principal de este estudio.

En ese orden, analizando el objetivo No. 1 de este estudio, a través del cual se busca **determinar la cantidad de recursos administrativos interpuestos por ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, la investigación determinó que sólo se conocieron y fueron fallados cuatro (4) casos sobre Recursos Administrativos en el período abril del 2007 – abril del 2008, lo que significa que las interposiciones de los referidos recursos no son muy frecuentes.

En este sentido, se debe resaltar el hecho de que dichos recursos administrativos fueron introducidos por la nueva Ley de Registro Inmobiliario 108-05, por lo que, dada su novedad, lo más lógico sería que todavía no se hayan registrado muchos casos, a pesar de la importancia de que revisten para el proceso inmobiliario.

Por otro lado, partiendo del objetivo No. 2 que trata de **identificar los tipos de recursos administrativos que se presentan por ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, es oportuno indicar, que aunque los recursos administrativos ante la Jurisdicción Inmobiliaria son tres: reconsideración, jerárquico y jurisdiccional; en este tribunal objeto de estudio, todos los recursos conocidos corresponden a Recursos de Reconsideración, acogiéndose el 25% y rechazándose un 75%.

Sobre este particular se debe aclarar, que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original es competente para conocer del recurso de reconsideración, pero no es competente para conocer recursos jerárquicos y jurisdiccionales, razón por la cual no se encontraron registros de estos recursos, dado que la investigación estuvo delimitada sólo a este tribunal.

Para que una de las partes envueltas en el proceso lleve a cabo un recurso jerárquico o jurisdiccional, primero debe haber agotado la posibilidad de aclarar su situación a través del recurso de reconsideración, es decir, no se puede apelar a un tribunal superior solicitando una medida de mayor jerarquía, cuando todavía no se hayan agotado los recursos previos.

Esta aseveración se fundamenta en el contenido del párrafo II del artículo 76 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, que expresa lo siguiente: *“El órgano requerido deberá pronunciarse en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de reconsideración. Denegada la reconsideración o vencido este plazo sin obtener respuesta, queda habilitado el recurso jerárquico”*.

Para dar respuesta al objetivo No. 3 de la investigación, que persigue **identificar las causas por las que se presentan los recursos administrativos por ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se determinó que en este tribunal las causas alegadas en todos los recursos conocidos fueron que no estaban de acuerdo con la decisión tomada por el Juez en virtud de lo solicitado por las partes.

Estos resultados se corresponden con las respuestas dadas por el Magistrado entrevistado que preside el tribunal y por los abogados encuestados, al considerar el primero que la causa principal es cuando la parte se considera afectada por un acto o resolución; y los segundos también señalaron en un 52% la misma causa y ampliaron que otro motivo es si la resolución es recurrida.

Los resultados antes mencionados están en correspondencia con el contenido del artículo 75 de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, que tipifica que los recursos administrativos los puede ejercer cualquier persona que se considere afectada por una jurisdicción administrativa, siempre que proceda conforme lo establece dicha ley.

En relación al objetivo No. 4, que trata de **analizar el tratamiento jurídico que se le da al procedimiento llevado a cabo en los casos de recursos administrativos por ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, este estudio revela que un alto porcentaje de los abogados encuestados (47%) señala que una instancia bien documentada es una de las formalidades a seguir en el procedimiento de un recurso administrativo y el 31% se refirió al escrito motivado.

Además, otro 66% considera que uno de los plazos que se deben tomar en cuenta es de 15 días desde la fecha de publicidad de la actuación, si es un recurso de reconsideración; el 16% señaló 15 días luego del recurso de reconsideración, si es un recurso jerárquico; un 27% se refirió a 30 días desde que queda habilitado el recurso, si es un recurso jurisdiccional.

Sobre este particular se debe precisar, que cada uno de los recursos administrativos posee su condición de ejercicio estipulada por la Ley 108-05, es decir, cada uno de ellos tiene su tratamiento jurídico.

En ese orden, dado que en el tribunal bajo estudio sólo se llevaron recursos de reconsideración, en cuanto a sus condiciones de ejercicio se debe reseñar que según el Párrafo I del artículo 76 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, “el plazo para dicha solicitud es de quince (15) días, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación”.

Los artículos 157 del Reglamento General de Registro de Títulos y 173 del Reglamento de los Tribunales superiores de Tierras y de Jurisdicción Inmobiliaria, establecen las condiciones de forma para el ejercicio de la solicitud de reconsideración para cada caso; así, ambos especifican que la interposición debe hacerse del modo siguiente:

La solicitud de reconsideración se hace por ante el mismo Registro de Títulos que emitió el acto definitivo o por ante el Tribunal de la Jurisdicción



Inmobiliaria que emitió la resolución, debiendo la misma, en cada caso, presentarse por escrito y:

- a) Especificar que se trata de una solicitud de reconsideración.
- b) Estar dirigida al Registro de Títulos o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que emitió el acto o la resolución impugnada.
- c) Especificar el acto impugnado o la resolución, según el caso identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se solicita la reconsideración.
- f) Hacer constar la fecha de la solicitud.
- g) Estar debidamente firmada por el o los solicitantes, o su representante si lo hubiere.

Además de estas formalidades, los artículos 158 del Reglamento General de Registro de Títulos y 174 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, establecen la obligación de notificar a las partes involucradas en el acto o resolución impugnada, si las mismas no aparecen en la solicitud de reconsideración y éstas, según dichos reglamentos, tienen cinco días para hacer sus reparos u objeciones a la solicitud, de lo contrario se considera que se ha dado aquiescencia a la misma.

Para dar respuesta al objetivo No. 5, a través del cual se busca **determinar el nivel de conocimiento que poseen los abogados sobre los recursos administrativos que se pueden incoar en virtud de la Ley 108-05 por ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original**, el estudio revela que sólo el 70% de los encuestados dijo tener conocimiento sobre lo que es un Recurso Administrativo ante la Jurisdicción Inmobiliaria y el 30% dice no tener conocimiento.

El conocimiento mostrado por los encuestados no es del todo satisfactorio, ya que existe un porcentaje considerable de abogados (29%) que no están claro en lo que es un Recurso Administrativo, cuando señalan que es cualquier acción que se pueda incoar en contra de una sentencia de la Jurisdicción Inmobiliaria y que puede ser un recurso de revisión por fraude o por error material.

Este conocimiento no se corresponde con la definición dada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 74, cuando los define como *“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”*.

Al mencionar los tipos de recursos, el 74% señaló al recurso de reconsideración como un Recurso Administrativo, el 54% también señaló al recurso jerárquico y un 56% el recurso jurisdiccional.

Un 44% de los encuestados consideró que el mismo órgano que dictó la resolución, ya sea el Registro de Títulos o Tribunal de Jurisdicción Original, es competente para conocer de un recurso administrativo y un 50% dice el tribunal jerárquicamente superior (Jurisdicción Original o Superior de Tierras).

Se debe resaltar que, aunque las respuestas anteriores son satisfactorias teóricamente hablando, en la práctica no pasa lo mismo, en el sentido de que un 66% de los encuestados consideran que el recurso de reconsideración se debe llevar por ante el Tribunal Superior de Tierras, lo que no se corresponde con lo estipulado por la Ley 108-05, ya que el Tribunal Superior de Tierras es competente para conocer de ellos cuando son jerárquicos o jurisdiccionales, no de reconsideración.

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.

En cuanto al objetivo No. 6 de la investigación, que pretende **determinar las dificultades que se les presentan a las partes en el proceso de los casos sobre recursos administrativos en virtud de la Ley 108-05 por ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original**, es preciso resaltar lo siguiente:

El 56% de los abogados encuestados coincide en considerar que, si existen dificultades en la interposición de un recurso administrativo, confirmado esto por la opinión del Magistrado Juez que preside el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, siendo uno de los mayores inconvenientes los problemas surgidos con la motivación de las instancias y el alto costo del procedimiento, según el 72% de los encuestados.

Este hallazgo también se corresponde al especificar aún más en un 54% de los abogados, que dicen que el costo del procedimiento de los recursos administrativos es una atenuante para que las partes no le den seguimiento, dando inicio a los mismos y luego dejándolos a su suerte sin llevarlos a sus últimas consecuencias.

Todo esto conlleva a generar dificultades en razón de que muchos usuarios del Derecho Inmobiliario (llámense abogados, agrimensores y sociedad en general) todavía no se han acostumbrado a los nuevos cambios que instituye la Ley 108-05, en relación a cómo deben ser llevados los procedimientos, la forma en que se debe actuar, ante qué tribunal se debe dirigir, cuáles pasos o requisitos se deben cumplir para tal o cual procedimiento, entre otros.

En ese sentido, de conformidad con este estudio y viendo el porcentaje de casos rechazados (75%), se puede concluir diciendo que existe la disyuntiva entre los abogados que ejercen en materia de tierras, los cuales han mostrado desconocimiento de los cambios que la Ley 108-05 ha incorporado en esa área del derecho, lo que ha conllevado a que muchos de los recursos administrativos no sean sometidos cumpliendo los requisitos de ley, fuera de plazo, etc., quizás porque no han sabido a donde dirigirse, de qué forma se deben instrumentar las instancias y los actos procesales, en qué plazo se deben depositar, entre otros.

En forma general, tomando en consideración el propósito fundamental de la presente investigación, el de analizar la aplicación de los recursos administrativos a la luz de la Ley 108-05 ante el Segundo Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período abril del 2007 - abril del 2008, se puede decir, que la aplicación de los mismos en este tribunal es pírrica, o sea, muy mínima, lo que se puede atribuir a varios aspectos, entre ellos: la novedad de los mismos, poco conocimiento de los abogados, la no costumbre de llevar a cabo uno de estos procedimientos y el alto costo de ellos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarez Sánchez, A. (1986). **Estudio de la Ley de Tierras**. 2da. Edición, Santo Domingo, R.D.
- Bonilla Artilles, J.A. (1974). **Legislación de Tierras Dominicana**. Santo Domingo, R.D. Librería Dominicana.
- Capitant, H. (1977). **Vocabulario Jurídico**. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.
- Cedeño J., V. L. (2006). **Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario**. Santo Domingo, R.D. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Cury, J. (1976). **Los Recursos**. Santo Domingo, R.D.
- De la Rosa Holguín, J. G. (2006). **Vocabulario Básico Inmobiliario de la República Dominicana**. Impresora Universal, C. por A., Santo Domingo, R.D.
- Donna, E. A. (2002). **Delitos contra la Administración Pública**. Rubinzal-Culzoni Editores. Buenos Aires.
- Dotel Matos, H. (2005). **Manual de Derecho Administrativo**. República Dominicana. Editado por Santillana, S.A., Editora Centenario, S.A.
- Hernández Sampieri, R. (1998). et..al. **Metodología de la Investigación**. 2da. ed., McGraw-Hill, México, D.F.
- Hernández, F. (2001). **Guía práctica para la realización y redacción de una monografía**. Ediciones UAPA, Santiago, Rep. Dom.

Ley 108 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del 2005. República Dominicana.

Ley de Registro de Tierras 1542 del 7 de Noviembre del 1947, antigua Orden Ejecutiva 511 del 1ro. de julio del 1920.

Mueses Henríquez, R. (2004). **Derecho Administrativo Dominicano**. Santo Domingo, R.D.

Ruiz Tejada, M. R. (1947). **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Santo Domingo, R.D.

Santana Polanco, V. (2000). **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. 1ra. Edición, Santo Domingo, R.D.

Santana Polanco, V. (2001). **Los Recursos ante el Tribunal de Tierras**. Santo Domingo, R.D.

Tobal, V. (2002). **Fundamentos de Derecho Administrativo**. Segunda edición corregida, ampliada y actualizada. Editora Alfa & Omega. República Dominicana.

[www.terra.com.do/ciudad\\_de\\_santiago/2006](http://www.terra.com.do/ciudad_de_santiago/2006).

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

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

### **Dirección**

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

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

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

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

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

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