



Comportamiento del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de tierras del departamento noreste San Francisco de Macorís, durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017

¹Ana L. Félix Felipe, ²Rey Ángel Fernández Liranzo, ³Verónica Altagracia Burgos Hernández
¹annifelix12@gmail.com, ²rfernandez@asesoreslegales.do, ³tatisverde@hotmail.com

Recibido: 7/12/2018; **Aprobado:** 30/12/2018.

Resumen

El presente artículo científico aborda las conceptualizaciones teóricas y prácticas del comportamiento del Recurso de Revisión por Causa de Fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, durante el periodo Noviembre 2016 a Noviembre 2017, en donde se aprecia de un modo amplio cuándo tiene lugar, cuáles son los pasos que se deben seguir conforme a la ley y reglamento de Registro Inmobiliario para una persona privada de un derecho de propiedad de manera fraudulenta someta el mismo, así como el plazo que se

Abstract

The present scientific article tackles the theoretical and practical conceptualizations the behavior of the Resource of Review for Cause of Fraud in the Superior Court of Earths of the Department North-East, during the period In November, 2016 to November, 2017, where it is appreciated in a wide way when this one takes place, what are the steps that must follow in accordance with the law and regulation of Real estate Record for a person who was deprived of a right of property of way fraudulent submit the

tiene para interponer dicha revisión y el procedimiento que se debe seguir ante el Tribunal Superior de Tierras. Además cuáles son los efectos que se producen luego de que se declare el fraude en esa sentencia.

Palabras claves: Saneamiento catastral, maniobras fraudulentas, reticencia, omisión, violación constitucional, violación legal, derecho de propiedad, recurso, derecho a recurrir, recurso extraordinario, revisión por causa de fraude.

same one, as well as the term that is had to interpose the above mentioned review and the procedure that must follow before the Superior Court of Earths, also what are the effects that take place after that one declares the fraud in this judgment. submit the same one, as well as the term that is had to interpose the above mentioned review and the procedure that must follow before the Superior Court of Earths, also what are the effects that take place after that one declares the fraud in this judgment.

Keywords: fraudulent maneuvers, reticence, omission, constitutional violation, legal violation, property right, recourse, right to appeal, extraordinary recourse, review due to fraud.



INTRODUCCION

Toda clase de convivencia humana trae consigo conflictos, lo que es común en el desarrollo de los pueblos, especialmente desde que fue dejada atrás la naturaleza nómada de los grupos y se empezó a asumir la posesión como sinónimo de la propiedad creando así esa prerrogativa que hoy día entendemos como uno de los derechos fundamentales de mayor protección constitucional por parte del Estado Dominicano. La adopción del sistema torrents, ha generado procesos de saneamiento para lograr adjudicar propiedad

a sus legítimos dueños. Asumiendo el legislador el compromiso con la legalidad y la sana administración de justicia, crea el recurso extraordinario que hoy apodera nuestra atención, la Revisión por Causa de Fraude.

La revisión por causa de fraude se inicia con la Ordenanza Ejecutiva 511 del mes de julio 1920 que derogó de manera expresa la ley de División de Terrenos Comuneros y la ley de Inscripción del Título del 1912, e implanta el Sistema Torrens con el propósito de organizar un método científico y seguro para el registro de las tierras y sus mejoras, así como resolver el

problema de los terrenos comuneros que constituían un entre perjudicial a la economía nacional.

El 11 de octubre de 1947 es aprobada la Ley 1542 sobre Registro de Tierras, retornando a un esquema legal con características propias para la República Dominicana. Esto trajo consigo diferentes figuras jurídicas, entre ellas la Revisión por causa de fraude. 58 años después, en el 2005 el Congreso Nacional modificó la legislación y creó la Ley de Registro Inmobiliario 108-05. Esa legislación fue modificada a su vez por la 51-07 de abril de 2007.

DESARROLLO

En el estado actual de nuestro derecho, el Tribunal Constitucional Dominicano ha fijado el criterio de que la concesión del derecho de propiedad tiene tres dimensiones para que pueda ser efectivo: el goce, el disfrute y la disposición, definiendo el criterio como “el derecho exclusivo al uso de un objeto o bien aprovecharse de los beneficios que este bien produzca y a disponer de dicho bien, ya sea transformándolo, distrayéndolo o transfiriendo los derechos sobre los mismos” (Sentencia TC/0088/2012). Ello, ciertamente, caracteriza por sí mismo un concepto con una dimensión aún más abarcadora que el artículo 544 del Código Civil Dominicano, que entendía dicho derecho como “El derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga

de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”. Toda vez que los absolutismos en derecho son peligrosos y deben ser correctamente definidos por la misma Constitución, así como las leyes y los reglamentos, dejar atrás la teoría de los derechos fundamentales absolutos permite al Juzgador realizar una ponderación acorde a la casuística y por ende de la realidad particular de cada caso, en lugar de emanar una decisión automática que en nada responde a los efectos necesarios del derecho.

El citado artículo 545 establece tan solo una definición, no así una demostración de garantía de dichos derechos constitucionales, toda vez que hasta el momento de su adaptación por primera vez, no se contaba con un texto expreso que estableciera el derecho de propiedad y las garantías que el Estado Dominicano les debe a sus legítimos titulares. En aquel entonces el concepto dado por el legislador constituía un concepto vago, que no permitía lograr determinar ciertos elementos constitutivos del Derecho de Propiedad con la mera lectura de dicho articulado. Se limitaba a entenderlo como una prerrogativa de goce y disposición de la cosa en su manera absoluta, sin establecer garantía alguna del Estado, contrario a nuestra Constitución del 2010, la cual no solo establece y desglosa el compromiso del Estado con los ciudadanos en el sentido de garantizar la propiedad, sino que desglosa las garantías del mismo y las puntualiza con especial relevancia en asuntos de expropiación e incautación de bienes, fruto de la comisión de un hecho punible tipificado o político.

El compromiso del Estado con los ciudadanos titulares del derecho de propiedad, se encuentra en la obligación de garantizar dicho derecho fundamental y es por ello que les otorga la facultad a las diferentes autoridades de tomar las medidas necesarias con la finalidad de salvaguardar el derecho de propiedad cuando resulte vulnerado (Sentencia TC 161-14). Por otro lado, las garantías citadas de manera enunciativa en el artículo 51 de la Constitución dominicana, se complementan con las garantías brindadas por la Ley 108-05, esencialmente por lo establecido en el Principio IV de la citada ley cuando establece que “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

Se debe entender que el derecho de propiedad al igual que cualquier otro derecho, no es absoluto, por lo cual puede ser modulado para satisfacción del interés general (Sentencia TC 266-2014). Por ende el derecho de propiedad puede ser modulado por vía legislativa exclusivamente; ahora bien, esto significa que las situaciones respecto de las cuales una persona puede transferir o ser despojada de los bienes sujetos a su propiedad deben de estar establecidas específicamente en la Constitución y las leyes (Sentencia TC 25-14). Resalta, además, que la propiedad y sus derechos relacionados son instituciones jurídicas que se encuentran sometidos a la realidad social, económica y normativa del lugar donde se ejercen (Sentencia TC 137-13).

Siendo el Derecho de propiedad tan garantizado por nuestra Constitución y su intérprete por excelencia (Tribunal Constitucional), así como todos los poderes públicos del Estado (Poder Ejecutivo, Poder Legislativo, Poder Judicial, y todo órgano de la administración pública), se hace necesario establecer cuando ocurre dicha violación. Sobre esto se han marcado dos criterios: El primero, dado por nuestro Tribunal Constitucional, entiende que la violación al derecho de propiedad se produce, en realidad, cuando el titular del mismo no dispone de los mecanismos que le permitan hacer valer dicho derecho (Sentencia TC 79-13). El segundo, dado por nuestra Suprema Corte de Justicia, entiende que solo puede configurarse la violación al derecho de propiedad de contenido constitucional cuando uno de los poderes públicos ha emitido un acto administrativo de despojo con características confiscatorias o expropiatorias y sin fundamento legal alguno (Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Sentencia 26 de Marzo 2014, Citada en Principales Sentencias 2014 de la Suprema Corte de Justicia). Somos del criterio de que en ambas situaciones existe dicha violación al artículo 51 de nuestra Constitución, no quedando la misma limitada a un supuesto expropiatorio o de despojo absoluto.

Teniendo un concepto firme de lo que es el derecho de propiedad, se hace necesario, determinar cuál es la prueba, la cual es definida por Monción (2016), como la comprobación, demostración, corroboración de la verdad o falsedad de las

proposiciones formuladas en un proceso. En ese mismo sentido, nuestro Tribunal Constitucional, mediante Sentencia TC 79-13 manifestó que “conviene destacar que en nuestro ordenamiento jurídico la prueba por excelencia del derecho de propiedad de un inmueble registrado la constituye el Certificado de Título y para garantizar el disfrute de la misma el Estado debe prestar su concurso a través del abogado del Estado, situación que es la que se ha concretizado en la especie. De manera que la violación al derecho de propiedad se produce, en realidad, cuando el titular del mismo no dispone de los mecanismos que le permitan hacer valer dicho derecho”. Pero, para lograr la expedición de un certificado de título se hace necesario agotar el proceso de saneamiento catastral y todas sus etapas.

La doctrina define el saneamiento catastral como el gran proceso que establece la Ley de Registro Inmobiliario para lograr su objeto (...) como el legislador declaró ese objeto de interés público, el saneamiento catastral también tiene un carácter de interés eminentemente público” (Ciprian R., 2013). En resumidas cuentas es el proceso mediante el cual se adjudica por primera vez un inmueble y quedan purgados todos los derechos que no hubiesen sido debatidos en ocasión de su conocimiento oral, publico y contradictorio.

Ahora bien, ya que mediante este proceso se reconoce el derecho de propiedad, el legislador dominicano ha creado un recurso extraordinario cuando el titular

del mismo no pudo hacer valer sus derechos sobre el inmueble, a raíz de maniobras de naturaleza fraudulenta. Para el Mag. Rafael Ciprian, 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 o demandada, 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.

La Ley no contiene definición de lo que se debe entender como actuación fraudulenta en esta materia, por lo que es necesario establecer que fraude es sinónimo de engaño, es la acción contraria a la verdad, contraria a la rectitud que se debe guardar en toda acción legal, judicial o personal. De su parte, la doctrina ha definido el fraude como “cualquier actuación, maniobra, mentira, omisión o reticencia cometida para perjudicar a un tercero en sus derechos e intereses y que haya permitido adjudicación al auto de la actuación contraria al voto de la Ley” (2017, Monción S., p.423), Hientras que la jurisprudencia ha indicado que “los elementos que caracterizan el fraude y su intención, son evidentemente cuestiones de hecho cuya apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnatura-

lización, vicio que se conjuga, entre otras cosas, cuando a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza” (SCJ, 3ª Sala, Sentencia No. 63, de fecha 8 de Febrero del 2017). Ha sido juzgado que la finalidad de esta vía recursiva es la de proteger la regularidad del proceso de saneamiento de los derechos inmobiliarios, a fin de evitar que se burle el propósito esencial y de orden público de dicha ley, de atribuir el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios sobre los inmuebles, a favor de sus verdaderos dueños (SCJ, 3ª Sala, Sentencia No. 63, de fecha 8 de Febrero del 2017),

Pese a existir una clara finalidad, unos motivos particulares de apertura, se plantea un problema en cuanto la forma de manejar el proceso de la Revisión por Causa de fraude, en virtud de que el uso ilegítimo de esta institución jurídica podría afectar derechos fundamentales y la estabilidad social, en vista de que podría ser utilizado para lograr la perpetuidad de los procesos judiciales de saneamiento y que la sentencia que adjudica derechos no pueda brindar por largo tiempo al propietario su derecho de propiedad, esto en razón de que la decisión que resuelve este recurso tiene carácter definitivo y no preparatorio, y por tanto, es recurrible en casación.

La violación a los procedimientos en la etapa del saneamiento parece ser un punto de preocupación en la percepción jurídica de la ciudad de San Francisco de

Macorís, al igual que la regularidad con la que esta decisión es declarada inadmisibles o en su defecto logra su cometido jurídico, la anulación de la decisión y el correspondiente nuevo juicio, la cual solo demuestra que el beneficiario de la decisión lo ha obtenido fraudulentamente, es decir, mediante el designio previo y malicioso, de carácter intencional, formado y ejecutado para perjudicar al recurrente en revisión (SCJ, 3ª Sala, Sentencia 2, 7 de Septiembre de 2011, B.J. 1210).

Existen otras circunstancias, tal es el caso de una persona que encontrándose ausente, deja a otra persona al cuidado de un terreno, el cual se lo adjudica mediante una sentencia expedida por un Tribunal de Jurisdicción Original, y le fue expedido el Certificado de Título a su nombre. Al regresar, el señor que dice ser el verdadero dueño del inmueble, interpone esta figura jurídica, la cual está diseñada para regularizar aquellos procesos que han sido logrados por una parte de manera irregular o fraudulentamente. El acreedor que teniendo derechos reales accesorios es burlado por su deudor, pudiendo incluso haber ejecutado su garantía, lo cual no tendría validez de cara a un certificado de título y resulta ser el motivo principal de su acción. En ese sentido la omisión de parte del reclamante en el saneamiento de indicar los derechos de otra u otras personas en el mismo inmueble reclamado constituye un fraude que debe dar lugar a revisión. (SCJ, 3ª Sala, 8 de junio de 2011, num. 19, B.J. 1207).

El plazo tan corto de tan solo un (1) año, ha causado una inmensa preocupación en vista de que inicia una vez expedido el certificado de título por el Registrador de Títulos competente, tiempo relativamente corto para que los perjudicados puedan acudir al único y muy extraordinario recurso en contra de la sentencia.

No es ocioso resaltar un razonamiento jurídico en cuanto al plazo para la interposición del recurso por revisión por causa de fraude, si el primer certificado de títulos presenta algún tipo de impedimento para ser expedido, el plazo se mantiene vigente hasta tanto sea expedido el mismo, y de esta forma inicie a computarse conforme los lineamientos previamente dichos. Veamos qué ha dicho al respecto la Suprema Corte de Justicia: “no basta ni cumple el mandato de la ley, la sola verificación del plazo transcurrido a partir de la sentencia, sino que es necesario, para dar cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, comprobar el tiempo transcurrido a partir de la expedición del certificado de título resultante del proceso de saneamiento, a los fines de determinar si el plazo de un (1) año, establecido por la ley, ciertamente había vencido; por consiguiente, al fallar la Corte a-qua como lo hizo, sin constatar si el certificado de título había sido o no expedido, a los fines de establecer si el recurso fue interpuesto en tiempo hábil, los jueces de fondo incurrieron en violación al artículo 86 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y por consiguiente, en falta de base legal; en consecuen-

cia, procede acoger el medio de casación planteado” (SCJ, 3ª Sala, Sentencia num. 556, de fecha 20 de noviembre del 2017). Toda persona que entienda que no pudo hacer valer su derecho en el saneamiento catastral a raíz de las maniobras fraudulentas de los reclamantes adjudicatarios puede incoar este recurso. No obstante, debe destacarse que no constituye un impedimento para el ejercicio de la revisión por causa de fraude que el recurrente haya participado en el proceso de saneamiento (SCJ, 3ª Sala, 3 de julio del 2013, num. 1, B.J. 1232), siempre que este proponga en el recurso medios distintos a los que fueron propuestos y rechazados en dicho proceso de saneamiento (SCJ, 3ª Sala, 11 de Febrero de 2009, num. 26, B.J. 1179).

MATERIALES Y MÉTODOS O METODOLOGÍA:

El diseño de la presente investigación es no experimental, ya que no se manipularon las variables o se realizaron experimentos sobre el fenómeno o hechos. Se da bajo un enfoque cuantitativo porque forma parte del esquema deductivo y lógico, que busca medir las preguntas de investigación. Vale decir, que las conclusiones parten esencialmente de los hallazgos realizados en el levantamiento de campo que tuvo lugar en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, San Francisco de Macorís.

La presente investigación es documental, de campo y descriptiva. De manera que

se utilizará tanto la investigación bibliográfica, cuya finalidad es la consulta de teorías relacionadas al tema. Para tales fines será necesario la disponibilidad de libros de textos, monografías o tesis de grado y postgrado, artículos digitales, entre otros. También es de campo en virtud de que se hizo necesario recabar informaciones directamente en el lugar de los hechos y a las personas de intereses que plantearon su postura sobre el fenómeno de estudio.

El método que se utilizará en este trabajo de investigación es el deductivo, ya que los enfoques cuantitativos emplean este método, que parte de situaciones generales hasta llegar a contextos específicos; es decir, se inicia con las generalidades de lo que constituye la revisión por causa de fraude como figura del derecho inmobiliario; luego se analiza este en materia de tierras de un modo teórico, partiendo del orden práctico para poder asimilar su situación en la demarcación jurídica objeto de estudio. Como complemento del método deductivo se tendrá el método analítico, el cual permite conocer más del objeto de estudio, con lo cual se puede explicar, hacer analogías, y comprender mejor su comportamiento.

Las técnicas para la investigación de campo que se utilizará en el presente estudio de investigación serán la encuesta y la entrevista, mediante la aplicación del instrumento conocido como cuestionario. La población objeto de estudio de esta investigación, está conformada por tres de los cinco jueces que integran la

sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís; las sentencias que tuvieron lugar durante el período objeto del presente estudio y los abogados que litigan en materia inmobiliaria en el citado tribunal. Para seleccionar la muestra con la que se deberá realizar la encuesta a los abogados, se utilizará la técnica de muestreo aleatorio, ya que los abogados que formarán parte de esta investigación se seleccionarán al azar, de manera que cada abogado que ejerce en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Noreste San Francisco de Macorís, tiene la misma probabilidad de ser seleccionado para ser encuestado.

Para la recolección de los datos en este trabajo de investigación, como se indicó anteriormente, se utilizará la técnica de la encuesta y la entrevista por medio del instrumento del cuestionario. Para analizar los datos obtenidos, el equipo investigador procederá a realizar el conteo y tabulación de las respuestas utilizando para este proceso el programa de Microsoft Office para procesamiento de datos matemáticos que lleva por nombre Excel. Con dicho programa se elaborarán las tablas de frecuencia y gráficas. Partiendo de los resultados arrojados, se plantearán las conclusiones de lugar con el objeto de dar respuesta a los objetivos de estudios.

Para alcanzar la validez de este trabajo de investigación, se procederá a revisar los instrumentos de medición para la recolección de los datos, los cuales son autoría de los investigadores. Cabe señalar

que antes de aplicarlos fue necesario certificar su contenido con la aprobación de algunos especialistas del área además del asesor, con el objeto de asegurar que las preguntas planteadas responderían con efectividad a los objetivos propuestos.

La confiabilidad se puede establecer en el presente trabajo, pues no solo se logrará

medir lo que se quiere medir, sino que además, si en el caso de que se volviera a medir y aplicar las técnicas que se han empleado en este trabajo de investigación, existe la seguridad que arrojaría casi el mismo resultado. Sería muy cuesta arriba e ilógico pretender descartar la existencia de un pequeño margen de error en el mismo.

Resultados de los datos obtenidos del cuestionario aplicado a los abogados que ejercen en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís durante el período noviembre 2016 a noviembre 20

Tabla No.8: Cantidad de casos de revisión por causa de fraude que han presentado

Alternativa	Frecuencia	Por ciento (%)
1-5	13	25%
6-10	0	0%
1 casos o más	0	0%
ninguno	39	75%
Total	52	100%

Fuente: *Pregunta No. 4 del cuestionario A apéndice 1.*

Esta tabla muestra que en el periodo comprendido de noviembre 2016 a noviembre 2017, el 75% de los abogados encuestados no han presentado recurso de revisión por causa de fraude ante el

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís, en tanto un 19% han presentado de 6 a 10 casos y el restante 6% de 1 a 5 casos.

Tabla No.10: Causas que han dado lugar a incoar el recurso de revisión por causa de fraude

Alternativa	Frecuencia	Por ciento (%)
Maniobras	3	23%
Mentiras o reticencia	1	8 %
Omisión	3	23%
Violación de los procedimientos	5	38%
otros	1	8%
Total	13	100%

Fuente: *Pregunta No. 6 del cuestionario A, apéndice 1*

Esta tabla muestra que el 38% de los abogados consultados considera la violación de los procedimientos como causa que ha dado lugar a incoar el proceso de revisión por causa de fraude en el período noviembre 2016 a noviembre 2017;

mientras que respectivamente un 23% considera las maniobras y la omisión como causa de la decisión, un 1% expresó que las mentiras o reticencia; y finalmente un 1% considera que otras causas son las que dan lugar a la decisión o fallo.

Tabla No.10: Pruebas aportadas con frecuencia por la parte recurrente en casos del recurso de revisión por causa de fraude

Alternativa	Frecuencia	Por ciento (%)
Presentación de testimonios debidamente legalizados	8	63%
Presentación de la sentencia con que se pretende revertir el recurso	1	7%
Presentación de la sentencia que demuestra la procedencia del recurso	2	16%
Apertura competencia al tribunal Superior para entrar a ver y revisar la cosa juzgada	1	7%
Certificación adjunta escrita de las fechas de las sentencias que acreditan que están debidamente ejecutada	1	7%
Total	13	100%

Fuente: *Pregunta No. 8 del cuestionario A, apéndice 1*

Esta tabla muestra que con la finalidad de que les fuera admitido el recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís, período noviembre 2016 a noviembre 2017, el 63% de los abogados encuestados afirmaron que presentaron testimonios debidamente legalizados. La presentación de sentencia que demuestra la proceden-

cia del recurso fue presentada por el 16% de los encuestados; la presentación de la sentencia con que se pretende revertir el recurso; la apertura de competencia al Tribunal Supremo para entrar a ver y revisar la cosa juzgada; y la certificación adjunta escrita de las fechas de sentencia fueron presentadas por el 7% de los encuestados.

Tabla No.14: Cantidad de casos de revisión por causa de fraude que se han fallados

Alternativa	Frecuencia	Porciento (%)
1-5		0%
6-10	6	100%
11 casos o más		0%
Total	6	100%

Fuente: *certificación emitida por la Secretaría del Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís A anexo 4*

Esta tabla muestra la cantidad de casos de revisión por causa de fraude que fueron fallados durante el período noviembre 2016 a noviembre del 2017 en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís

DISCUSIÓN

Para esta investigación se planteó como primera variable indagar sobre la cantidad de casos de recursos de revisión por causa de fraude que se conocieron en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Ma-

corís, durante el período comprendido entre noviembre 2016 a noviembre 2017.

Se observó que de los 52 abogados especialistas encuestados, sólo 13 se vieron envueltos en procedimientos de revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017, Se determinó que el nivel de participación de dichos abogados ha sido aceptable, llegando a participar el 25% de estos en 13 casos durante dicho período, de los cuales solo seis fueron fallados y los siete restantes aún están en proceso. Lo que indica que el 46% de

los casos obtuvieron sentencias mientras que el 54% siguen en curso por diversas causas.

En este aspecto cabe destacar, tal y como expresa Guerrero, F. (2016, p.1145): “Es evidente que la persona víctima de un dolo en un saneamiento, advertido después de concluido este, puede deducir la revisión por causa de fraude de acuerdo al artículo 86 de la ley 108-05, que en su parte inicial dice: que la revisión por causa de fraude es la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento.”

Agrega Monción, S. (2017,p.425): “Cuando la ley de Registro Inmobiliario define este recurso, no se limita a decir el que fue privado de un “terreno”, sino que en el artículo 86 expresa que toda persona que considera fue privada de un derecho por una sentencia de saneamiento obtenida fraudulentamente, puede interponer este recurso. Es por esto, que el que tiene una hipoteca, un arrendamiento, una anticresis o cualquier otro derecho real accesorio, puede interponer este recurso extraordinario, posee calidad e interés jurídico para demandar.

Esta demanda se ejecuta con relativa frecuencia por ante el Tribunales Superior de Tierras, que es donde llegan aquellas sentencias que fueron conocidas en la Jurisdicción Original y que por alguna circunstancia fueron recurridas. La misma tiene sus efectos o consecuencias jurídicas, sus reglas y formalidades legales, que

se imponen a las partes interesadas y al Tribunal al momento de ser interpuestas, instruidas y juzgadas.

Para los sustentantes de la investigación, la revisión por causa de fraude es de vital importancia en la jurisdicción inmobiliaria, ya que de ella depende que se logre el objeto esencial que tiene el carácter de orden público de la Ley de Registro Inmobiliario, que consiste en que se adjudiquen los terrenos a quienes corresponden legalmente mediante el procedimiento de saneamiento catastral. Esto así porque si en determinadas circunstancias ilegales, manejadas por la parte interesada, se reconocen derechos a quienes no le corresponden, aunque ya exista un certificado de título expedido, se podrá corregir el error con la efectividad del recurso de revisión por causa de fraude.

Como segunda variable de estudio se indagó las causas más frecuentes que dieron lugar a la interposición del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017.

Según los resultados de la investigación se pudo apreciar que el 38% de los abogados, y la opinión de los magistrados encuestados coinciden en que la mayor causa o razón que originó la interposición de recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís, fue la violación de los proce-

dimientos. Otros resultados de las distintas causas que dieron lugar a la revisión por causa de fraude, indican un 23% que se debió respectivamente a maniobras u omisión, lo cual indica que las veces en que fueron impugnadas las sentencias fue debido a hechos fraudulentos cometidos por los abogados. Estos aspectos pudieron ser comprobados tras el análisis de los expedientes consultados. Por otro lado, un 8% de todos los recursos de revisión por causa de fraude que fueron incoados, responden a otras causas.

Según Ciprian, R. (2013, p. 584) “El Recurso de Revisión por Causa de Fraude tiene que ser conocido en todos sus detalles y a profundidad por los abogados, como técnicos del derecho que son, para interponerlo con éxito todas las veces que sea necesario y legalmente procedente”.

Se entiende que para que el interesado incoe un recurso de revisión por causa de fraude, debe de estar en una situación en que haya sido víctima de una actuación, maniobra, mentira, reticencia u omisión, producidos en el curso del saneamiento del terreno, que haya dado lugar a una adjudicación indebida; lo que indudablemente autoriza a todos los interesados, que hayan o no hayan sido parte en el saneamiento, a intentar dicho recurso.

En cuanto a esto último, Guerrero, F. (2016, p.1168) “Sin embargo, para que esta acción pueda ser admitida, es necesario que los que se pretendan perjudicados y actuaron en el saneamiento, no planteen en la revisión por causa de frau-

de los mismos medios que le sirvieron de fundamento en el saneamiento y les fueron rechazados.”

La tercera variable investigada se refiere a las pruebas presentadas, por ante el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017, con la finalidad de fundamentar 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, y que gracias a ese fraude el demandado resultó adjudicatario de los terrenos o derechos de que se trata.

En lo concerniente a las pruebas que fueron presentadas por la parte recurrente en caso de recurso de revisión por causa de fraude, tanto los abogados encuestados como los jueces consultados, ratificaron que, pese a la libertad probatoria, la presentación de las pruebas documentales y periciales fueron las principales.

Sin embargo, durante el período estudiado el 63% de los abogados encuestados afirmaron que presentaron testimonios debidamente legalizados, lo que evidencia que en los casos presentados se trató de asuntos relativos a la posesión y no a maniobras realizadas durante la compra u otra acción.

Al respecto dice Monción, S. (2016, p.427): “Si se trata de que el demandante fundamenta su recurso en que posea el inmueble cuando se le adjudicó al de-

mandado, con una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de propietario, entonces, en este caso específico la prueba por excelencia es la testimonial, pero si, por el contrario, el fundamento es el hecho de una compra, aquí la prueba sería literal, el acto de venta que prueba que le compró el inmueble a quien tenía la posesión más caracterizada.”

Como cuarta variable de estudio se investigó los efectos jurídicos causados, es decir, las consecuencias arrojadas por intermedio de las diferentes interposiciones del recurso de revisión por causa de fraude durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017, en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, San Francisco de Macorís. Según los resultados arrojados de la investigación, el principal efecto jurídico que sobrevino a la presentación del recurso de revisión por causa de fraude, fue la anulación de la sentencia impugnada con un 67 %, mientras que la ratificación de la sentencia impugnada y otros efectos, arrojaron un 16.5% respectivamente.

Esto indica que la mayoría de los abogados que recurrieron a dicho recurso durante este período actuaron satisfactoriamente, de ahí que la sentencia impugnada fuera anulada en cuatro de las seis veces, siendo este el principal efecto jurídico que produjo el recurso de revisión por causa de fraude, producto del conocimiento a fondo de la demanda por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de

Macorís durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017.

Ciprian, R, (2013, p. 619): “El recurso de revisión por causa de fraude resuelto por sentencia puede dar lugar a una de tres posibilidades: o que sea rechazado por no haberse probado el fraude alegado o que sea acogido por haberse probado el referido fraude o que sea declarado inadmisibles por extemporáneo o cualquier otra causa legal.”

Cabe destacar que el recurso de revisión por causa de fraude no es un proceso atributivo de derecho, el Tribunal Superior de Tierras cuando conoce este recurso en ningún caso atribuye derecho, ni dice quién es propietario, sino que se limita a decir si hubo o no fraude.

CONCLUSIONES:

Concluida la investigación hemos llegado a los siguientes hallazgos y conclusiones que entendemos son relevantes y aportan datos a la comunidad jurídica nacional para un mejoramiento progresivo del sistema:

- Se pudo verificar que, pese a que este recurso tiene incidencia de orden público, ya que de él depende que se logre el objeto esencial que tiene el espíritu de la ley de Registro Inmobiliario, que consiste en que sean adjudicados los terrenos a quienes corresponden legalmente mediante

el procedimiento de saneamiento, sólo fueron 6 los casos fallados por los jueces del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017.

- La principal causante de la interposición de los recursos es la violación a los procedimientos durante el saneamiento. Estas violaciones producen perjuicio y conlleva que la parte afectada, por habersele negado sus derechos, tenga que recurrir ante el Tribunal Superior de Tierras a fin de que les sean restablecidos. Este dato fue corroborado por los jueces entrevistados, los abogados encuestados y el análisis de los expedientes, quienes coinciden con lo expuesto precedentemente.
- Se determinó que durante el período estudiado la prueba de mayor incidencia aportada por la parte recurrente, lo constituyó la presentación de testimonios debidamente legalizados, lográndose la obtención de nulidad de la sentencia recurrida, ya que las mismas sirvieron de sustento a sus pretensiones logrando evidenciar que sus reclamos estaban sustentados en hecho y derecho. Si no se logra probar el fraude la acción no va a prosperar, de ahí la importancia del uso de la prueba adecuada
- Se verificó que en cuatro de seis casos, es decir, en el 67%, el efecto o la consecuencia que ha arrojado la

interposición del recurso de revisión por causa de fraude ha sido la anulación de la sentencia impugnada, quedando demostradas las situaciones jurídicas fruto de las actuaciones fraudulentas y violaciones de procedimientos que dieron lugar al recurso de revisión por causa de fraude.

- Luego de analizar los datos arrojados por el estudio de investigación se infiere que ha sido significativo el comportamiento del recurso de revisión por causa de fraude durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017 en el Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste San Francisco de Macorís. Se comprobó que fueron 6 los casos fallados y en 4 de estos se salvaguardaron los derechos que fueron violentados por medio del fraude cometido en el proceso de saneamiento, debido a que se encontraron los elementos constitutivos que confundieron a los jueces de Jurisdicción Original, haciendo que estos reconocieran derechos a quienes no les correspondían.

BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, L.N. (2010). *La comparación entre la revisión civil y la revisión por causa de fraude*. Editora la Información. Santo Domingo, República Dominicana.

Ander-Egg, E. (2011) Aprender a investigar. *Nociones básicas para la investigación social*. Editora Brujas. Argentina.

Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación*. 3ra. Edición. Pearson Educación. Colombia.

Cabrera Encarnación, L. (2007). *Las vías administrativas a la luz de la ley 108-05*. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: UTESA.

Canahuate, L. (2005). *Las vías administrativas y de recursos en el derecho dominicano*. Capeldom, Santo Domingo, República Dominicana.

Capitant, H. (1930), *Vocabulario Jurídico Capitant*, Ediciones Depalma, Buenos Aires.

Ciprian, R. (2013). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencias, Doctrinas Procedimientos)*. Editora Alfa y Omega, tercera edición, Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprian, R. L., Peligro para la seguridad jurídica inmobiliaria. *Gaceta Judicial*. Fabio Guzmán Ariza. República Dominicana, Gaceta Judicial SRL, Paginas 58-59. Año 13, Julio 2009, Numero 271. Código Civil de la República Dominicana actualizado con las leyes 189-01 y 136-03, Editora Dalis, undécima edición. Moca, República Dominicana.

Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana y Legislaciones Complementarias, Editora Dalis, Duodécima edición, Moca, República Dominicana.

Cohen, R., Swerdlik, M. (2006). *Pruebas y evaluaciones psicológicas. Introducción a las pruebas y a la medición*. 6ta. edición. McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A., de C.V. México.

Enciclopedia Jurídica Omega (2016). Edición Digital. 3

Gómez, W. (2007). *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Claridad, tercera edición, Santo Domingo, República Dominicana.

Guerrero Bautista, F. (2016). *Guía Procedimental y otros Aspectos Legales, ante Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Editora Centenario S.R.L., Santo Domingo, República Dominicana.

Guzmán Ariza, F. (2009), *ley 108-05 de Registro Inmobiliario (Comentada, Anotada Y Concordada con sus Reglamentos)*, Primera Edición, Republica Dominicana, Editora Judicial, S.A.

Hernández, P. I. Rojas, T. & Almonte, E. (2005). *El recurso de Revisión por Causa de Fraude, en la facultad de ciencias jurídicas y políticas, unidad de post grado, para optar por el certificado de participación en el post grado, en procedimiento civil. En la universidad Católica Nordestana*. San Francisco de Macorís, Republica Dominicana.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la inves-*

tigación. 5ta. Edición. McGraw-Hill / Interamericana Editores, S.A. de C.V. *Jurisprudencia Constitucional* (2016). Nassef Perdomo. Librería Jurídica Internacional SRL. Santo Domingo.

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, modificada por la ley No, 51-07, del 23 de abril del 2007.

Ley 1542 de Registro de Tierras, (octubre 1947)

Medrano, M. (1998). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Monción, S. E. (2017). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y Jurisprudencias, cuarta edición*, Editora Centenario, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.

Muñoz, C. (2011). *Como elaborar y asesorar una investigación de tesis*. 2da. Edición. Pearson Educación. México.

Peña Tejada, C. (2012). *Metodología para el análisis, elaboración de obras y temas de investigación*. Tercera edición, Imprenta Luger, Santiago, República Dominicana.

Sampieri, R, Fernández, C, Baptista, P (2010) *Metodología de la investigación, quinta edición*. McGraw Hill / Interamericana Editores, S. A. de C. V.; México, Distrito Federal.

Repertorio de Jurisprudencia Civil (2016), Comercial e Inmobiliaria. Fabio Guzmán Ariza. Gaceta Judicial SRL. Santo Domingo. República Dominicana Ruiz Tejada, M. R. (1952). *Propiedad Inmobiliaria, Estudios sobre la propiedad Inmobiliaria en la Republica Dominicana*. Republica Dominicana, Editora del Caribe, C por A., Santo Domingo, República Dominicana.

Santana Polanco, V. (1998). *Los recursos ante el Tribunal Superior de Tierras*, Primera Edición, Editora Centenario S. A. , Santo Domingo, Republica Dominicana.

Souffront Rojas, H.M. (1992). *Acción en Revisión por Causa de Fraude, inaplicabilidad del artículo 142 de la ley de Registro de Tierras, (Tesis para optar por el Título de Licenciada en derecho)*, Universidad Madre y Maestra, Facultad de Ciencias Jurídicas, Santiago de los caballeros, Republica Dominicana.

Suprema Corte de Justicia (marzo 2011). *Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Editora Centenario, S. A., tercera edición, Santo Domingo, República Dominicana.