

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO AL RECURSO DE TERCERÍA INCOADO
POR ANTE EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL
DISTRITO NACIONAL, EN EL PERIODO 2012 AL 2013**

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

POR:

**JOSE RAMON CALDERON ARIAS
FRANCISCO FERNANDEZ MARTINEZ
DAVID RAFAEL ROSARIO PEREZ**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Abril, 2014

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	5
1.3 Formulación del Problema	6
1.3.1 Sistematización del Problema	6
1.4 Objetivos de la Investigación	7
1.4.1 Objetivo general	7
1.4.2 Objetivos específicos	7
1.5 Justificación e Importancia	8
1.6 Delimitación	9
1.7 Limitaciones	9
CAPÍTULO II. MARCO CONTEXTUAL	
2.1 Aspectos Generales de la ciudad de Santo Domingo	11
2.1.1 Población	12
2.1.2 Estructuración	12
2.2 Jurisdicción Inmobiliaria	12
2.2.1 Tribunales Superiores de Tierras	13
2.2.2 Tribunales de Jurisdicción Original	14
2.2.3 Abogado del Estado	15
2.2.4 Dirección Nacional de Registro de Títulos	15
2.2.5 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	16
2.3 Recurso de Tercería	16
2.3.1 Definición del Recurso de Tercería	18
2.3.2 Utilidad del Recurso de Tercería	19
2.3.3 Clasificación de la Tercería	21
2.3.4 Procedimiento de Aplicación del Recurso de Tercería	22
2.4 Recurso de Tercería en materia de tierras	24
2.4.1 Procedimiento para la aplicación del Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria	25
2.4.2 Efecto relativo de la Autoridad de la Cosa Juzgada vs Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria	27
2.4.3 Elementos que justifican la admisibilidad del Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria	30
2.4.4 Constitucionalidad del Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria	32

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	44
3.1.1 Diseño	44
3.1.2 Tipo de investigación	44
3.1.3 Método	45
3.2 Técnicas e Instrumentos	45
3.3 Población y Muestra	45
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	47
3.5 Procedimiento para el Análisis de Datos	47
3.6 Confiabilidad y Validez	47

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados de la Encuesta Realizada a los Abogados	49
4.2 Resultados de la Entrevista Aplicada a los Jueces	62
4.3 Resultados del Grupo Focal	63

CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis y Discusión de los Resultados	67
---	----

CONCLUSIONES	74
RECOMENDACIONES	80
BIBLIOGRAFÍA	82
APÉNDICES	89

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No. 1. Sexo	49
Tabla No. 2. Tiempo que tiene desempeñándose como abogado	50
Tabla No. 3. Conocimiento del Recurso Extraordinario de Tercería	51
Tabla No. 4. Posibilidad de aplicación del Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria	52
Tabla No. 5. ¿Ha interpuesto usted Recurso de Tercería por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional?	53
Tabla No. 6. ¿Qué ha pasado con el recurso interpuesto?	54
Tabla No. 7. Razones por la que no ha interpuesto el Recurso de Tercería	55
Tabla No. 8. Causa por la cual debe aplicarse el Recurso de Tercería	56
Tabla No. 9. Efectos principales de aplicación del Recurso de Tercería	57
Tabla No. 10. Forma de incoar el Recurso de Tercería	58
Tabla No. 11. Tribunal competente para conocer el Recurso de Tercería	59
Tabla No. 12. Legislaciones que entiende, deben aplicársele al Recurso de Tercería en materia inmobiliaria	60
Tabla No. 13. Nivel de conocimiento de las terminologías relacionadas con la ley de Registro Inmobiliario y el Recurso de Tercería en materia inmobiliaria	61

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Sexo	49
Gráfico No. 2. Tiempo de ejercicio de la profesión	50
Gráfico No. 3. Conocimiento del Recurso Extraordinario de Tercería	51
Gráfico No. 4. Posibilidad de aplicación del Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria	52
Gráfico No. 5. Ha interpuesto usted el Recurso de Tercería por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional	53
Gráfico No. 6. Que ha pasado con el recurso interpuesto	54
Gráfico No. 7. Razones por la que no ha interpuesto el Recurso de Tercería	55
Gráfico No. 8. Causa por la cual debe aplicarse el Recurso de Tercería	56
Gráfico No. 9. Efectos principales de aplicación del Recurso de Tercería	57
Gráfico No. 10. Forma de incoar el Recurso de Tercería	58
Gráfico No. 11. Tribunal competente para conocer el Recurso de Tercería	59
Gráfico No. 12. Legislaciones que entiende, deben aplicársele al Recurso de Tercería en materia inmobiliaria	60
Gráfico No. 13. Nivel de conocimiento de las terminologías relacionadas con la ley de Registro Inmobiliario y el Recurso de Tercería en materia inmobiliaria	61

COMPENDIO

La presente investigación busca determinar el tratamiento jurídico dado al recurso de tercería incoado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el período 2012 al 2013. El artículo 1351 del Código Civil salvaguarda a los terceros al imponer la relatividad de la cosa juzgada de las sentencias a las partes en el proceso. Si en derecho una sentencia no puede perjudicar un tercero, en hecho pudiera causarles un perjuicio, y es por ello que existe la tercería.

Este recurso tiene doble función: a) Proteger a terceros que no fueron partes; y b) Proteger a personas que fueron representadas en el proceso por una de las partes, pero que pretenden haber sido víctimas de fraude o dolo.

La ley protege a los terceros por tres medios diferentes, para que no sean afectados por una sentencia: 1) La intervención; 2) Invocar la autoridad relativa de la cosa juzgada; 3) Tercería. El carácter del recurso de tercería es meramente facultativo, en caso de que entienda que su derecho puede ser lesionado si conserva una actitud simplemente defensiva.

Sin embargo, a pesar de lo expuesto, existe cierto vacío jurisprudencial en el ámbito inmobiliario en cuanto al recurso de tercería, ya que dicho recurso no está definido en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, por lo que esto termina convirtiéndose en un verdadero punto débil de la reglamentación inmobiliaria actual.

En muchos tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria predomina la posición de Jueces que plantean como inadmisibles el recurso de tercería en materia inmobiliaria, dejando de lado lo establecido en la Ley 108-05, la cual reconoce el carácter supletorio del derecho procesal civil, el carácter contradictorio de las sentencias de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria y la autoridad irrevocable de la cosa juzgada que adquieren estas decisiones cuando las partes no ejercen los recursos correspondientes.

Lo antes planteado es una situación que afecta el derecho a recurrir de los terceros, lo cual, además de colocarle en un estado de indefensión, atenta contra el debido proceso de ley reconocido por el artículo 69.4 de la Constitución Dominicana, pues, conforme al criterio doctrinal, legal y jurisprudencial, los terceros tampoco tienen posibilidad de acudir al recurso de apelación, ya que no fueron parte del proceso, requisito necesario, esencial y obligatorio para acceder al recurso ordinario de la apelación.

La realidad antes planteada es la que ha motivado a los investigadores, ya que si continua considerándose como inadmisibles los recursos de tercería en materia inmobiliaria, muchos ciudadanos se verían afectados, no sólo en el aspecto judicial, sino también afectaría la seguridad jurídica inmobiliaria y sería contrario a la protección que la Constitución Dominicana otorga al derecho de propiedad.

El objetivo general de la presente investigación consiste en: Determinar el tratamiento jurídico dado al recurso de tercería incoado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el período 2012 al 2013.

Objetivos Específicos son:

1. Determinar la cantidad de recursos de tercería que han incoado los abogados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el período 2012 al 2013.
2. Verificar el nivel de admisibilidad o rechazo del recurso de tercería incoado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.
3. Determinar los efectos jurídicos que produce el recurso de tercería en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

4. Identificar las causas que dan lugar al recurso de tercería en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.
5. Determinar el nivel de conocimiento de los abogados acerca del recurso de tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

La investigación se realizó en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, cuya competencia abarca además del Distrito Nacional a la Provincia de Santo Domingo.

Hoy se discute la admisibilidad de algunos recursos, la solución más común consiste en considerar relevante la posibilidad de recurrir cuando una de las partes envueltas en el litigio afirma que la decisión es injusta, lo cual resulta atinado, pues ver materializada la posibilidad de recurrir ante su inconformidad con la justicia es lo que garantiza a todo ciudadano su derecho a ser juzgado de conformidad a un debido proceso de ley consagrado en la Constitución Dominicana.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente al recurso de tercería, ni el legislador de la Ley 108-05, ni el del Código de Procedimiento Civil Dominicano establecen una definición o concepto de lo que debe entenderse por recurso de tercería, pues mientras la Ley 108-05 se limita a establecer el carácter supletorio del derecho común, el Código de Procedimiento Civil se limita a establecer el procedimiento lo cual se infiere de la lectura como lo dispone el artículo 475, del citado código en el cual establece: "La tercería deducida como una acción principal se someterá al tribunal que haya pronunciado la sentencia impugnada. La deducida como incidente en proceso pendiente ante un tribunal, se establecerá por instancia ante dicho tribunal, si fuere igual o superior al que pronunció la sentencia, motivo de la tercería", lo que podría decirse se refiere más específicamente a la competencia del tribunal para conocer del recurso.

Mientras que el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil autoriza a intentar el recurso de tercería a la persona perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que ni ella ni las personas a que ella representa hayan sido citadas conforme a las normas legales vigentes.

Por su parte la Suprema Corte de Justicia Dominicana (2005, B. J. No. 1139, p. 106) en su papel de Corte de Casación y su importante labor jurisprudencial se ha encargado de definir el recurso de tercería, describiéndolo de la manera siguiente:

“Es un recurso extraordinario que tiende a la retractación o reformación de una sentencia, previsto a favor de los terceros para evitar los perjuicios que puedan causarles un fallo judicial en un proceso en el que ni ellos, ni las personas que representan hayan sido citadas, conforme al artículo 474, del Código de Procedimiento Civil, o también cuando los terceros hayan sido víctimas de fraude o dolo.” Mientras que en el campo de la doctrina autores de la talla del maestro y jurisconsulto dominicano Tavares, F. (1952, p. 82), más que definir, conceptualiza lo siguiente: “La tercería es, pues, un recurso concedido a los terceros lesionados por una sentencia, para que estos tengan ya sea la retractación o la reformación de la misma”. Por su parte el maestro Pérez, A. (1987, p.307), lo define como: “La vía que poseen los terceros cuando se encuentran lesionados o se ven amenazados de un perjuicio por efecto de una sentencia producto de un proceso del cual ellos no han sido parte”.

Finalmente, Ciprián, R. (2009, pp.605-606), imbuido de los principios en que se fundamenta el Derecho Procesal Civil y por su vasta experiencia como catedrático y juez de la Jurisdicción Inmobiliaria, expresa: “En la Tercería se impone el elemento jurídico de la falta de citación, lo cual constituye una evidente violación al sagrado y constitucional derecho de defensa, instituido como una garantía en el artículo 8, numeral 2, literal J de la Constitución. También los artículos 8.2 y 14 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos, respectivamente. ”

El artículo 474 del Código de Procedimiento Civil sirve de guía y soporte legal al magistrado y al jurista para determinar cuáles sujetos pueden acudir a este recurso, esto cuando dicha normativa en su contenido expresa lo siguiente:

Artículo 474 “Una parte perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que ni ella ni las personas que ella representare, hayan sido citadas, puede deducir tercería contra dicha sentencia.”

La reciente Ley 108-05 en su normativa no se refiere al recurso de tercería, sino que, en cuanto a su aplicación, remite al jurista al carácter supletorio del derecho común, previsto en las disposiciones del Principio VIII y el artículo 3 párrafo segundo de la citada ley, específicamente a las disposiciones de los artículos 474 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Lo cierto es como se determinará en el desarrollo de esta investigación, si en este recurso se conjugan factores que forman parte de las garantías previstas en el artículo 69 de la Constitución Dominicana, el cual reconoce el derecho a recurrir como una de las garantías mínimas que conlleva el derecho que tiene todo ciudadano a una tutela judicial efectiva y a ser juzgado de conformidad con un debido proceso de ley, razones por las cuales se analizará el debido proceso de ley.

En cuanto a la aplicación del recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria, en virtud de que la ley es muda en cuanto a este recurso, consecuentemente con su procedimiento, el jurista deberá acudir al procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil, en los artículos 475 y siguientes.

La única diferencia que presenta la aplicación del recurso de tercería por ante la Jurisdicción Inmobiliaria radicaría en que este se introduciría de conformidad a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, y no como lo estipula el Código de Procedimiento Civil.

El método utilizado en la realización de la investigación es el deductivo, para llevar a cabo la recolección de los datos se utilizó la encuesta, la entrevista y se creó un grupo focal. La población objeto de estudio seleccionada para responder a los objetivos propuestos en la investigación está compuesta por los jueces y abogados que litigan en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

Dentro de los hallazgos principales del estudio pudo verificarse:

Mediante esta variable pudo verificarse que el 67% de los abogados considera que, conforme a las normativas legales existentes en nuestro país, es posible la aplicación del recurso de tercería por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, mientras que el 33% entiende que no. Sin embargo, se evidencia que dichos abogados a pesar de dicha convicción, en el 57% no han interpuesto dicho recurso ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mientras que el 43% si lo ha interpuesto.

Un dato importante en este sentido, lo es que de aquellos que han interpuesto el recurso de tercería, a un 66% le fue rechazado, mientras que a un 34% le fue admitido. Así mismo, fue determinado que los que no han interpuesto el recurso, es en el 59% de los casos porque los jueces lo declaran inadmisibile y el 41% por que los jueces lo rechazan. Por su parte, la mayoría de los jueces consultados entienden que debe aplicarse el recurso de tercería, en virtud de los preceptos constitucionales como la protección a los terceros afectados por una sentencia, la garantía del derecho a recurrir, la garantía del derecho a un debido proceso de ley. Sin embargo, reconocen que existen posiciones diversas entre los magistrados para admitir o rechazar dicho recurso.

Los resultados de la investigación evidencian, como se ha expresado en el marco teórico, que el recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria es el derecho a recurrir de los terceros, por no haber sido parte, ni haber sido representado en un proceso del cual ha resultado o resultará una sentencia que le causa o causará un perjuicio actual o inminente.

Según los datos arrojados por la investigación, actualmente en el tribunal analizado, es bajo el nivel de admisibilidad del recurso de tercería, ya que, como se ha expresado, de los abogados encuestados el 57% no han interpuesto dicho recurso ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mientras que el 43% si lo ha interpuesto.

De aquellos que han interpuesto el recurso de tercería, a un 66% le fue rechazado, mientras que a un 34% le fue admitido.

Los Jueces por su lado expresan que en dicho tribunal y en muchos del país en materia inmobiliaria, puede considerarse que es bajo el nivel de admisibilidad, ya que depende del criterio del juez y muchos entienden que al no estar consignado expresamente en la ley 108-05, eso les faculta a rechazarlo.

Sin embargo, los magistrados reconocen que actualmente el panorama ha ido cambiando, ya que se ha reconocido la validez del Principio VIII y el Art. 3 párrafo II, ambos de la Ley 108-05, a partir de los preceptos constitucionales como la protección a los terceros afectados por una sentencia de las que no han sido parte.

Según los resultados de la investigación, el 53% de los encuestados asegura que la principal causa por la cual debe aplicarse el recurso de tercería es para la protección de los terceros afectados por una sentencia, el 25% manifiesta que dicho recurso garantiza el derecho de defensa, el derecho a recurrir y el derecho a un debido proceso de ley, el 15% expresa que es por seguridad jurídica y el 8% manifiesta que es por buena administración de justicia.

La mayoría de magistrados, por su lado, entienden que la protección a los terceros afectados por una sentencia y la garantía del derecho de defensa, son las principales razones por las cuales debe admitirse el recurso de tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Los resultados arrojados por la investigación dan cuenta de que, tanto el 100% de los abogados como los jueces, tienen el criterio de que la aplicación del recurso de tercería trae como efecto la protección de los terceros afectados por una sentencia. Por lo que, los autores de esta investigación creen que se hace necesario la implementación y/o admisibilidad del recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria, en atención al carácter supletorio del derecho común en esta materia.

Del mismo modo, admitir el recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria, abre la vía para la constitucionalización del derecho procesal en esta jurisdicción, pues su sustento jurídico sería en los preceptos constitucionales y en los Pactos Internacionales.

La investigación arrojó que es bueno el nivel de conocimiento de los profesionales del derecho con relación al recurso de tercería en materia inmobiliaria, quedando expresado en un 58% que los abogados encuestados tienen un nivel bueno de conocimientos acerca de las terminologías relacionadas con la ley Registro Inmobiliario y el recurso de tercería en materia inmobiliaria, el 29% manifiesta tener excelente nivel de conocimiento y el 13% expresa que su nivel de conocimiento es regular.

Según los datos arrojados por la investigación, se encontró que es posible la aplicación del recurso de tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que la falta de aplicación del mismo produce la violación a una tutela judicial efectiva de los derechos de los terceros, como son: proteger el derecho a ser escuchado en justicia, derecho a ser juzgado conforme a los procedimientos establecidos por las leyes, proceso del cual no fue parte, proteger el derecho a recurrir una sentencia de conformidad con la ley, evitar la violación de los derechos fundamentales.

CONCLUSIONES

El estudio realizado precedentemente ha resaltado los puntos que son considerados de mayor relevancia en esta investigación, planteando a partir de las conclusiones obtenidas después de haber analizado los datos arrojados por los cuestionarios aplicados y el grupo focal realizado, llegando a las siguientes conclusiones:

Con relación al objetivo específico número 1, que consiste en: **Determinar la cantidad de recursos de tercería que han incoado los abogados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el periodo 2012 al 2013.**

Según los resultados de la investigación, en el periodo 2012 al 2013 en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, aunque fueron incoados recursos de tercería por el 43% de los abogados, ninguno de los mismos fue admitido.

Así mismo pudo verificarse que el 67% de los abogados considera que, conforme a las normativas legales existentes en nuestro país, es posible la aplicación del recurso de tercería por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, mientras que 33% entiende que no. Un dato importante en este sentido, lo es que de aquellos que han interpuesto el Recurso de Tercería a un 66% le fue rechazado, mientras que a un 34% le fue admitido. Así mismo, fue determinado que los que no han interpuesto el recurso, es en el 59% de los casos porque los jueces lo declaran inadmisibles y el 41% por que los jueces lo rechazan.

Por su parte, varios de los Jueces consultados entienden que debe aplicarse el Recurso de Tercería, en virtud de los preceptos constitucionales como la protección a los terceros afectados por una sentencia, la garantía del derecho de defensa, la garantía del derecho a recurrir, la garantía del derecho a un debido proceso de ley. Sin embargo, reconocen que existen posiciones diversas entre los magistrados para admitir o rechazar dicho recurso.

Los resultados de la investigación evidencian, como se ha expresado en el marco teórico, que el Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria es el

derecho a recurrir de los terceros, por no haber sido parte, ni haber sido representado en un proceso del cual ha resultado o resultará una sentencia que le causa o causará un perjuicio actual o inminente. Este recurso es el que consolida el debido proceso para los terceros.

En cuanto al objetivo específico número 2, que consiste en: **Verificar el nivel de admisibilidad o rechazo del Recurso de Tercería incoado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.**

Según los datos arrojados por la investigación, actualmente en el tribunal analizado, es bajo el nivel de admisibilidad del Recurso de Tercería, ya que, como se ha expresado, de los abogados encuestados, el 57% no han interpuesto dicho recurso ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mientras que 43% si lo ha interpuesto. De aquellos que han interpuesto el Recurso de Tercería, a un 66% le fue rechazado, mientras que a un 34% le fue admitido.

Los jueces por su lado expresan que en dicho tribunal y en muchos del país en materia inmobiliaria, puede considerarse que es bajo el nivel de admisibilidad, ya que depende del criterio del juez y muchos entienden que al no estar consignado expresamente en la ley 108-05, eso les faculta a rechazarlo. Sin embargo, los magistrados reconocen que actualmente el panorama ha ido cambiando, ya que se ha reconocido la validez del Principio VIII y el Art. 3 párrafo II, ambos de la Ley 108-05, a partir de los preceptos Constitucionales como la protección a los terceros afectados por una sentencia de las que no han sido parte. Desde la óptica de la sociología jurídica, es indiscutible la aplicación del Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria.

Con respecto al objetivo específico número 3, que consiste en: **Identificar las razones que harían posible la aplicación del Recurso de Tercería por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.**

Según los resultados de la investigación, el 53% de los encuestados asegura que la principal causa por la cual debe aplicarse el Recurso de Tercería es para la protección de los terceros afectados por una sentencia, el 25% manifiesta que dicho recurso garantiza el derecho de defensa, el derecho a recurrir y el derecho a un debido proceso de ley, el 15% expresa que es por seguridad jurídica y el 8% manifiesta que es por buena administración de justicia. En este sentido se evidencia que en principio el Recurso de Tercería tiene por finalidad hacer retractar al mismo tribunal que dictó la sentencia, en perjuicio del tercero que la impugna.

Tres de los Jueces consultados, por su lado, entienden que la protección a los terceros afectados por una sentencia y la garantía del derecho de defensa, son las principales razones por las cuales debe admitirse el Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

En relación al objetivo específico número 4, que consiste en: **Verificar los efectos jurídicos que produciría la aplicación del Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria.**

Los resultados arrojados por la investigación dan cuenta de que, tanto el 100% de los abogados como 3 de los jueces, tienen el criterio de que la aplicación del Recurso de Tercería trae como efecto la protección de los terceros afectados por una sentencia. Por lo que, los autores de esta investigación creen que se hace necesario la implementación y/o admisibilidad del Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria, en atención al carácter supletorio del derecho común en esta materia. Del mismo modo, admitir el Recurso de Tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria, abre la vía para la constitucionalización del derecho procesal en esta jurisdicción, pues su sustento jurídico sería en los preceptos constitucionales y en los Pactos Internacionales.

En relación al objetivo específico número 5, que consiste en: **Determinar el nivel de conocimiento de los abogados acerca del Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria.**

La investigación arrojó que es bueno el nivel de conocimiento de los profesionales del derecho con relación al Recurso de Tercería en materia inmobiliaria, quedando expresado en un 58% que los abogados encuestados tienen un nivel bueno de conocimientos acerca de las terminologías relacionadas con la ley Registro Inmobiliario y el Recurso de Tercería en materia inmobiliaria, el 29% manifiesta tener excelente nivel de conocimiento y el 13% expresa que su nivel de conocimiento es regular.

En cuanto al objetivo general: **Determinar el tratamiento jurídico dado al Recurso de Tercería incoado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el periodo 2012 al 2013.**

Según los datos arrojados por la investigación, se encontró que es posible la aplicación del Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que la falta de aplicación del mismo produce la violación a una tutela judicial efectiva de los derechos de los terceros, como son: Proteger el derecho a ser escuchado en justicia, derecho a ser juzgado conforme a los procedimientos establecidos por las leyes, proceso del cual no fue parte, proteger el derecho a recurrir una sentencia de conformidad con la ley, evitar la violación de los derechos fundamentales. Se puede concluir, que en la Jurisdicción Inmobiliaria se encuentran reunidos los elementos necesarios para admitir el recurso extraordinario de la tercería, en virtud de la entrada en vigencia de la ley 108-05, en razón de que la misma permite la inserción de los recursos propios del Derecho Civil, debido al carácter supletorio del derecho común, que enriquece la mecánica de esta jurisdicción.

En virtud de lo anterior, es posible afirmar que la actual ley inmobiliaria, debe ser analizada a partir de una óptica civilista, ya que es la misma ley que establece a través de su Principio VIII, que el derecho común es supletorio a ella. En este tenor, se precisa destacar que en el Derecho Inmobiliario siempre ha admitido la figura jurídica de la Intervención. La cual es un elemento procedimental propio del Derecho Civil, muy similar al Recurso de Tercería. A los fines de desarticular y desechar el desfasado criterio con el cual la Suprema Corte de Justicia, justifica la inexistencia de este recurso en la Jurisdicción Inmobiliaria y de que los jueces inmobiliarios justifiquen la inadmisibilidad de éste recurso.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, H. (2008). Notas sobre Derechos Fundamentales y su Tutela por los Tribunales Constitucionales. Santo Domingo, República Dominicana, Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia.
- Alarcón, E. (1996). Los Recursos del Procedimiento Civil. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Baptista, P. (2003). Metodología de la Investigación. (2da edición), México, Distrito Federal: McGraw Hill Editores.
- Calamandrei, P. (1997). Derecho Procesal Civil. México, Distrito Federal: Editorial Mexicana.
- Calvo, E. (1990). Código de Procedimiento Civil. Venezuela, Caracas: Ediciones Libra.
- Capitán H. (1957). Vocabulario Jurídico. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Despalma.
- Carnelutti, F. (1981). Derecho Procesal Civil y Penal. Tomo II. Buenos Aires, Argentina.
- Carrillo, M. (1995) La Tutela de los Derechos Fundamentales por los Tribunales Ordinarios. Madrid, Boletín oficial del Estado Centro de Estudios constitucionales.
- Chiovenda, G. (1997). Curso de Derecho Procesal Civil. México, Distrito Federal: Editora Mexicana.
- Cedeño, V. (2006). Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Ciprián, R. (2009). Tratado de Derecho Inmobiliario: Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos. Adaptada a la Ley 108-05. (2da. Edición), Volumen II. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.

Convención Americana sobre Derechos Humanos, (1969) San José, Costa Rica.

Corte Interamericana de Derechos Humanos, (2005), sentencia del 2 de julio de 2004.

Corte Interamericana de Derechos Humanos. Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre.

Couturte, E. (2002). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Buenos Aires, Argentina: Editora Euros-Bueno.

Cury, J. (1996). Estudios críticos. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Luz.

Diccionario de la Real Academia Española (1977). Madrid, España: Editora Espasa calpe.

Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado (2003). (9na edición). Colombia: Ediciones Cenner.

Fernández, C. (2003). Métodos y Técnicas de Investigación. (2da edición). México, Distrito Federal: McGraw Hill Editores.

Ferrajoli, L. (2001). Los Fundamentos de los Derechos Fundamentales. Madrid, España: Editorial Trotta. S.A.

Fisher, L. y Navarro, A. (1997). Introducción a la Investigación de Mercados. México: McGraw-Hill.

- García, L. (1998). Nociones de Derecho Judicial Privado. Santo Domingo: Editora Taina S. A.
- Germán, S. (1997). La tercería y La lucha contra el Fraude. Editora Corripio, C.por A.
- Gil, D. (2010). El Proceso Laboral Dominicano. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: Impresos Cro.
- Gómez, O. (1975). Derecho Procesal Civil, Volumen I. Madrid, España.
- González, T. (2011). Implementación del Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra de Santo Domingo.
- Hernández, F (2003). Metodología de la investigación 4ta Edición. Editora XXI México.
- Hernández, R. (2003). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Ediciones UAPA. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.
- Hernández, R. (2002). Metodología de la Investigación. (3ra. Edición). México: Editora Alejandra Martínez Ávila.
- Hoyo, A. (1996). El Debido Proceso. Santa fe de Bogotá, Colombia: Editorial Temis.
- Huerta, L. (2010). El Debido Proceso en las Decisiones de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.
- Issac, O. y Fuentes, F. (2002). Curso de Garantías Constitucionales. Santo Domingo, República Dominicana.
- Jorge, E. (2005). Derecho Constitucional. Volumen I. (2da. edición). Santo Domingo, República Dominicana.

- Lantigua, L. y Goris, D. (2011): Factores que inciden en la aplicación del recurso de tercería a la luz de Ley 108-05 en el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat, período mayo 2010 –mayo 2011. Santiago: UAPA.
- Mallol, I. y Gutiérrez, A (2011). Situación jurídica de los terceros ante la autoridad de la cosa juzgada en el ámbito teórico práctico en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, período octubre 2010 - octubre 2011. Santiago de los Caballeros: UAPA.
- Monción, S. (2010). La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia. Santo Domingo: Omnimedia.
- Monción, S. y Mirabal, L. (2005). Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Santo Domingo, República Dominicana: Editora ONAP.
- Ossorio, M. (1963). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Bueno Aires, Argentina: Editorial Heliasta.
- Pardinas, F. (2000). Metodología y Técnicas de Investigación. México: Editorial Siglo XXI.
- Pellarez, E. (1986). Diccionario de Derecho Procesal Civil. México: Editorial Porrira S.A.
- Pellerano, J. (1994). La Constitucionalización de los Tratados. Revista Estudio Jurídico.
- Pérez, A. (1987). Procedimiento Civil. Tomo I. (6ta edición). Santo Domingo: Editora Taller.
- Pérez, W. (1998), De la Tercería en Materia Civil y Comercial. Revista Estudio Jurídico.

Pichardo, L. (2010). De las astreintes y otros escritos. (2da edición). Santo Domingo: Editora Corripio, C. por A.

República Dominicana (2010). Constitución de la República. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, S.A.

República Dominicana. Ley 108-05 sobre registro inmobiliario.

República Dominicana. Código de Procedimiento Civil Dominicano

Rodríguez, E. (2007). Rodríguez, E. (2007) con el tema “Recursos Administrativos ante la Jurisdicción Inmobiliaria” Recursos Administrativos ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Salas, J. (1994). Los Recursos en el Proceso Civil. (2da edición). Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Sánchez, H. (2010). Recurso de Tercería por ante el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez. Santiago de los Caballeros: UAPA.

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

Sarita, S. (2000). La Tercería como vía de Recurso en Materia Laboral.

Soto, N. (2005). Constitucionalización del Proceso Civil, Santo Domingo: Escuela Nacional de la Judicatura.

Suprema Corte de Justicia (1999). Boletín Judicial No.1100 del 21 de diciembre.

Suprema Corte de Justicia (2002). Boletín Judicial No. 1020 del 10 de julio.

Suprema Corte de justicia (2002). Boletín Judicial No.1105 del 30 de diciembre.

Suprema Corte de Justicia (2005). Boletín Judicial No. 1139 del 7 de octubre.

Tavares, F. (2007).Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano.
Volumen III. Santo Domingo: Editora Centenario .S.A.

Valdez, J. (1999).Vías de Recursos. Editora Serrallés. Santo Domingo.

Valera, M. (2008).Recurso de Tercería ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo: Editora Corripio, C. por A.

Villalona, G. (2007), Análisis de los Recursos ante la Jurisdicción Inmobiliaria en virtud de la Ley 108-05. Santiago: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra

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