

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACION DE TIERRAS



**INCIDENCIA DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE POR ANTE EL  
TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DE SANTIAGO, EN EL PERÍODO  
MAYO 2012- MAYO 2013**

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

**PRESENTADO POR**

**VILMANIA VÉLEZ**

**RITA CASTILLO**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
Noviembre, 2013

# ÍNDICE GENERAL

Pág.

<b>LISTA DE TABLAS</b>	<b>I</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b>	<b>II</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>III</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del problema	4
1.3 Formulación del problema	6
1.4 Sistematización del problema	6
1.5 Objetivos	6
1.5.1 General	6
1.5.2 Específicos	7
1.6 Justificación	7
1.7 Delimitación	8
1.8 Limitaciones	9

## **CAPÍTULO II: MARCO TEORICO**

2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	11
2.1.1 Aspectos Históricos	11
2.1.2 Aspectos Geográficos y Económicos	17
2.1.3 Aspectos Culturales	19
2.2 Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	20
2.2.1 Tribunal Superior de Tierras	20
2.2.2 Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago	20
2.2.3 Abogado del Estado	21
2.2.4 Dirección Nacional de Registro de Títulos	22
2.2.5. Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	23

2.2.6 La Secretaría de los Despachos Judiciales	24
2.3 La Revisión por Causa de Fraude	25
2.3.1 Concepto del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	27
2.4 Características del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	30
2.5 Formalidades para la interposición del Recurso	33
2.6 Quienes pueden interponer el recurso de revisión por Causa de Fraude	33
2.7 Procedimiento para el Recurso de Revisión por Causa de Fraude	36
2.8 Tribunal Competente Para Conocer El Recurso De Revisión Por Causa De Fraude	39
2.9 De las Audiencias	40
2.9.1 La Demanda Reconvencional en la Revisión por Causa de Fraude	40
2.10 Medios Probatorios	42
2.11 El Tercer Adquiriente De Buena Fe Y A Título Oneroso	43
2.12 Plazo de ley para interponer el recurso de revisión por causa de fraude	46
2.13 Decisiones del Tribunal Superior de Tierras en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude	48
2.14 Finalidad Del Recurso De Revisión Por Causa De Fraude	50
2.15 Forma de impugnar la sentencia que resuelve el conflicto de revisión por causa de fraude	57

### **CAPITULO III: METODOLOGÍA**

3.1 Diseño, tipo de investigación y método	53
3.1.1 Diseño	53
3.1.2 Tipo de investigación	53
3.1.3 Método	53
3.2 Técnicas e instrumentos	54
3.3 Población y muestra	54

3.4 Procedimiento para la recolección de datos	55
3.5 Procedimiento para el análisis de los datos	55
3.6 Validez y Confiabilidad	56

#### **CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Presentación de los resultados de cuestionario aplicado a los abogados	58
4.2. Resultados de la Entrevista Aplicada al Juez del Tribunal Superior de Tierras de Santiago	68
4.3. Resultados de la Certificación Emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte	69
4.4. Análisis de las sentencias suministradas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.	70

#### **CAPÍTULO V: ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1. Discusión de los resultados	72
----------------------------------	----

<b>CONCLUSIONES</b>	78
<b>RECOMENDACIONES</b>	86
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	89
<b>APÉNDICES</b>	91
<b>GLOSARIO</b>	128

## LISTA DE TABLAS

<b>TABLA NO.1.</b> Conocimiento del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	58
<b>TABLA NO.2.</b> Plazo para interponer el Recurso de Revisión por causa de fraude	59
<b>TABLA NO.3.</b> Causas que constituyen el fraude	60
<b>TABLA NO.4.</b> A quién le corresponde el fardo de la prueba	61
<b>TABLA NO.5.</b> Tribunal competente para conocer el recurso de Revisión por causa de fraude.	62
<b>TABLA NO.6.</b> Pueden presentarse en el recurso de Revisión por Causa de Fraude los mismos medios de defensas que ya han sido rechazados en el saneamiento	63
<b>TABLA NO.7.</b> Efectos jurídicos que produce el Recurso De Revisión Por Causa De Fraude	64
<b>TABLA NO.8.</b> Puede el Tribunal declarar de oficio la Inadmisibilidad del Recurso a falta de una de las Formalidades para su interposición.	65
<b>TABLA NO.9.</b> Procedimiento a seguir en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude	66
<b>TABLA NO.10.</b> Diferencia que existe en el Procedimiento de la Revisión por Causa de Fraude que la diferencia del procedimiento de la litis	67

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>GRÁFICO NO.1.</b>	58
Conocimiento del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	
<b>GRÁFICO NO.2.</b>	59
Plazo para interponer el Recurso de Revisión por causa de fraude	
<b>GRÁFICO NO.3.</b>	59
Causas que constituyen el fraude	
<b>GRÁFICO NO.4.</b>	60
A quién le corresponde el fardo de la prueba	
<b>GRÁFICO NO.5.</b>	61
Tribunal competente para conocer el recurso de Revisión por causa de fraude	
<b>GRÁFICO NO.6.</b>	62
Pueden presentarse en el recurso de Revisión por Causa de Fraude los mismos medios de defensas que ya han sido rechazados en el saneamiento	
<b>GRÁFICO NO.7.</b>	63
Efectos jurídicos que produce el Recurso De Revisión Por Causa De Fraude	
<b>GRÁFICO NO.8.</b>	64
Puede el Tribunal declarar de oficio la Inadmisibilidad del Recurso a falta de una de las Formalidades para su interposición.	
<b>GRÁFICO NO.9.</b>	65
Procedimiento a seguir en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude	
<b>GRÁFICO NO.10.</b>	66
Diferencia que existe en el Procedimiento de la Revisión por Causa de Fraude que la diferencia del procedimiento de la litis	

## COMPENDIO

La presente investigación trata sobre la incidencia de la Revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012-mayo 2013, por lo que se abordarán los conceptos, procedimientos y generalidades de la revisión por causa de fraude.

El objetivo general de esta investigación versó en Determinar cuál ha sido la Incidencia de la Revisión por Causa de Fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013.

Los objetivos específicos de la misma versaron en:

- Determinar la cantidad de casos de revisión por causa de fraude que se han interpuesto por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013.
- Identificar los efectos jurídicos que se han producido por la interposición del Recurso De Revisión Por Causa De Fraude la revisión de causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013.
- Verificar las causas que han dado lugar a que se interponga el Recurso de Revisión por causa de Fraude por ante en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el período mayo 2012- mayo 2013.
- Determinar el nivel de conocimiento de los abogados de Santiago, acerca del procedimiento del recurso de revisión por causa de fraude por ante en el Tribunal Superior de Tierras.

En lo referente al marco teórico de esta investigación es preciso señalar que La Revisión por Causa de Fraude, es un recurso extraordinario tiene su fundamento jurídico en los artículos 86 al 88 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, 199 y 200 del Reglamento de los Tribunales de Tierras.

En el Art. 86 de la Ley 108-05 encontramos la definición que estipula la Ley: “como la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento”.

La Revisión por causa de Fraude es definida por la Jurisprudencia como una vía que hace retractar la sentencia que pone fin al saneamiento, y se tiene que limitar a la apreciación de sí quien obtuvo la sentencia en su favor realizó alguna actuación, maniobra, mentira o reticencia.

El Recurso De Revisión Por Causa De Fraude, por su carácter de orden público y a fin de que no se confundiera esta acción o recurso excepcional con un tercer grado de jurisdicción, el principio IX de la ley de Registro Inmobiliario le brinda la oportunidad a toda persona física o moral que se pueda sentir perjudicada con una sentencia obtenida fraudulentamente como consecuencia de un proceso de saneamiento, la admisión de la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia. En procura de establecer los hechos que pueden caracterizar el fraude, los cuales aprecian los jueces al ponderar las pruebas que le someten, pero sin poder penetrar en el fondo de los derechos pretendidos por las partes, pues esa labor corresponderá hacerla, si tiene buen éxito el recurso de revisión por causa de fraude, el juez o tribunal que deberá conocer nuevamente del proceso de saneamiento que habrá de realizarse conforme al procedimiento instituido para ello en la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos. Si se demuestra que no hubo fraude entonces su posición es rechazar el recurso de revisión por fraude y ordenar el levantamiento de la nota preventiva;



Los jueces del Tribunal Superior de Tierras que instruyen y juzgan el Recurso de Revisión por Causa de Fraude son soberanos en la apreciación de los hechos o circunstancias que constituyen el referido fraude. Toda vez que los jueces no pueden, bajo ningún concepto, ejercer su poder de apreciación desnaturalizando los hechos que constituyen el fraude. Si tal desnaturalización se produjera, la Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, anularía la sentencia que contuviera ese vicio, posteriormente ser impugnada por el Recurso de Casación.

En cuanto al plazo de la interposición, el artículo 86 de la Ley 108-05 establece en el Párrafo I que.- Toda persona que se considere fue privada de un derecho, por una sentencia obtenida fraudulentamente puede interponer este recurso por ante el Tribunal Superior de Tierras competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente.

El procedimiento que se sigue para interponer este recurso es el de la litis sobre derechos registrados, así lo establece el artículo 199 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, que prevé que, "el Recurso de Revisión por Causa de Fraude contra las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se conocerá siguiendo el procedimiento para la litis sobre derechos registrados, previsto en la Ley y este reglamento".

El recurso de Revisión por causa de fraude, deriva la demanda Reconvencional; la cual se fundamenta en la disposición establecida en el artículo 1382 del Código Civil que cualquier hecho del hombre que causa a otro un daño, obliga a aquel por cuya culpa sucedió, a repararlo. De igual manera, el artículo 31 de la Ley 108-05 establece que: las demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios. Si queda demostrado durante el proceso la falta de fundamento de la demanda porque la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la

indemnización por daños y perjuicios correspondiente conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

En cuanto a las pruebas, en el recurso de revisión por causa de fraude, los jueces de la jurisdicción inmobiliaria no gozan del papel activo en lo que se refiere a las pruebas, sino que el derecho común recobra todo su imperio, ya que son las partes quienes tienen que suministrar las pruebas al tribunal Superior de tierras y exponerles al debate.

El Tercer Adquiriente de buena fe y título oneroso, son aquellas personas que adquieren de forma onerosa un inmueble o algún derecho real inmobiliario, registrado o fallado definitivamente por el Tribunal Superior de Tierras. La Ley de Registro Inmobiliario protege de manera especial a las personas que así han adquirido bienes inmuebles, con la excepción de los que adquieren dentro del plazo del año para la interposición del recurso de revisión por causa de fraude, previsto por el párrafo 1 del artículo 86 de la Ley de Registro Inmobiliario.

La forma de impugnar la sentencia que resuelve el conflicto de revisión por causa de fraude y por el mismo conocerse en única instancia es a través del Recurso de Casación, ya que es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto, toda vez que se trata de una sentencia dictada en única instancia.

En cuanto a la metodología utilizada para la recolección de los datos de este trabajo investigativo, tanto de campo bibliográficos y los instrumentos utilizados se encuentran el diseño de investigación que es transversal, puesto que los datos se recolectaron en un solo momento, es decir en el período mayo 2012-mayo 2013.

En cuanto el tipo de investigación, es documental y campo de campo. Documental, porque las diversas fuentes fueron libros, revistas, boletines y otros documentos. De

campo, ya que se hicieron las comprobaciones prácticas en el lugar de los hechos dígase en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, Rep. Dominicana.

Conforme a la técnica utilizada son las encuestas, aplicadas mediante un cuestionario como instrumentos dirigida a los abogados.

La población y muestra, el universo de esta investigación está formado por cinco jueces del Tribunal de Superior de Tierras de Santiago y los abogados pertenecientes a la provincia de Santiago de los Caballeros.

Al concluir este trabajo entre los hallazgos encontrados pudimos determinar que:

- Que se había interpuesto durante el periodo mayo 2012-mayo2013, fueron veintiún (21) casos, de los cuales catorce (14) fueron fallados y siete (7) en espera de fallo.
- Que el 77% de los encuestados entiendes que el efecto jurídico que produce el Recurso de Revisión por Causa de Fraude es el de la Anulación de la Sentencia y el ordenamiento de un nuevo saneamiento, mientras que el 17% entiende que es la ratificación de la Sentencia impugnada y el 6% la declaración de inadmisibilidad del recurso.
- El 83% considera que todas las opciones mencionadas en la misma constituyen las causas fraude, dígase, maniobras, mentira, omisión, actuación, reticencia, las causas que dan lugar al fraude, mientras que el 11% de los encuestados entiende que solo la omisión da lugar y un 6% que las maniobras.
- El 36% de los abogados tienen conocimiento de lo que es el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, un 45% sólo posee un poco de conocimiento generales y un 19% no tiene.

- El 83% de los encuestados saben que el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es dentro del año luego de ser expedido el Certificado de Título. Mientras que el 17% de los abogados encuestados indican que el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es de un año después de haber expedido el certificado de título.
- El 99% de los entrevistados dicen que a quien le corresponde probar el fraude es al demandante, mientras que solo un 1% entiende que es el demandado.
- El 78% de los abogados tienen conocimiento que el único Tribunal para Conocer del Recurso de Revisión por Causa de Fraude es el Tribunal Superior de Tierras. Mientras que el 22% de los encuestados indican que es el Tribunal competente es el Tribunal de Jurisdicción Original.
- Un 95% de los abogados entienden que no Pueden presentarse en el recurso de Revisión por Causa de Fraude los mismos medios de defensas que ya han sido rechazados en el saneamiento, mientras que un 5% considera que si.
- El 79% de los encuestados entiende que sí, que el Tribunal puede declarar de oficio la Inadmisibilidad del Recurso a falta de una de las Formalidades para su interposición, mientras que el 21% entiende que no.
- El 97% de los abogados tienen conocimiento que el procedimiento que se sigue en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude es el de la Litis sobre Derechos Registrados, mientras que el 2% expreso que es el del saneamiento, y un 1% expreso que es el del Derecho Común.
- Un 95 % de los encuestados tienen conocimiento que la diferencia que existe entre el procedimiento de la revisión por Causa de Fraude y la Litis sobre Derechos Registrados es que en la Revisión se debe notificar previamente a la parte demandada, mientras que el 5% entiende que la instancia se deposita antes de ser notificada.

Al concluir esta investigación en base al objetivo general de la investigación referente a determinar la Incidencia de la Revisión por Causa de Fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013, se constató el tímido resultado de la interposición del recurso de revisión por causa de fraude, puesto que en dicho período se interpusieron 21 casos, obedeciendo a que la nueva legislación Inmobiliaria ha otorgado mayores controles de garantías a los perjudicados a través del principio de publicidad.

## CONCLUSIONES

Luego de haber llegado al término de esta investigación, y haber analizado el Recurso de Revisión por causa de fraude, es importante sintetizar algunas generalidades de este recurso extraordinario toda vez que tiene su fundamento jurídico en los artículos 86 al 88 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, 199 y 200 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, y como toda acción en justicia, debe que cumplir con los requisitos de forma y fondo que la Ley de Registro Inmobiliario ha establecido para su interposición.

El Recurso de Revisión por Causa de Fraude tiene una importancia trascendental en la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que dependerá en gran medida que se logre el objetivo esencial, que tiene carácter de orden público, de la Ley de Registro Inmobiliario. Esto es, que se adjudiquen los terrenos, derechos o intereses a quienes legalmente les correspondan en el procedimiento del saneamiento catastral. Por lo que se indica que dicho recurso no atribuye derecho; el Tribunal Superior de Tierras cuando conoce este recurso en ningún caso atribuye derecho, ni dice quien es propietario, sino que se limita a decir si hubo o no fraude.

Consecuentemente resulta vital resaltar una externalidad negativa, *“tal como que no se va a reputar tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude”*, por lo que entendemos que un criterio e interpretación que viene a derogar el artículo 2268 del Código Civil, así como toda una tradición jurisprudencial que estimaba que “los jueces apoderados de un recurso en revisión por fraude son soberanos para apreciar los hechos que constituyen el fraude; por lo que deben comprobarse, si el adjudicatario en el saneamiento realizó maniobras fraudulentas para obtener en su favor el registro del derecho de propiedad o de cualquier derecho en el inmueble objeto del saneamiento catastral.

Por lo que la labor jurisdiccional ha sido limitada para ejercer su apreciación o soberanía al apreciar los hechos que constituyen el fraude, comprobando por tanto,

que si el adjudicatario en el saneamiento realizó maniobras fraudulentas para obtener en su favor el registro del derecho de propiedad o de cualquier derecho en el inmueble, la Corte de Casación no tendrá limitantes para examinar de elementos que caracterizan el fraude, pues ahora son cuestiones de puro derecho.

En efecto, todo aquel que haya adquirido derecho de propiedad, donde no se presume la buena fe, constituye la inversión de la carga de la prueba y aspecto negativo, lo cual, en el actual estado, debe de probarse que la actuación, maniobra, mentira, reticencia y omisión, producida en el curso del saneamiento del terreno que haya dado lugar a una adjudicación indebida, lo ha sido en su plena fe, resultando tedioso probar la buena en todos los casos. Será el mayor de los retos que tendrán a cargo los jueces del Tribunal de Tierras.

En lo referente a los resultados arrojados al tema objeto de esta investigación sobre la incidencia de la Revisión por causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012-mayo 2013, y vista las diferentes doctrinas, criterios y jurisprudencias relacionadas, se concluye de la siguiente manera:

**Según lo planteado en el objetivo específico No. 1:** Determinar la cantidad de casos de revisión por causa de fraude que se han interpuesto por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013. En este objetivo se procedió a solicitar por ante el Tribunal Superior de Tierras una Certificación donde se hiciera constar la cantidad de caso por Revisión por Causa de Fraude que se había interpuesto durante el periodo mayo 2012-mayo2013, por lo se determinó que se han interpuesto veintiún (21) casos, de los cuales catorce (14) fueron fallados y siete (7) en espera de fallo.

En efecto, para comprobar la cantidad de nulidades generadas, como la cantidad de casos rechazados, procedimos al análisis de las sentencias suministradas por el Tribunal las cuales fueron trece (13), ya que en la Certificación no se hizo constar

dicha información. Realizado dicho análisis se determinó que cinco (5) casos han sido rechazados, dos (2) acoge el recurso, cuatro (4) han desistido de la acción.

Se hace la salvedad que dos (2) de las sentencias suministradas por el Tribunal no guardan relación con la revisión por causa de fraude, una de esta tiene que ver con un recurso jurisdiccional y la otra una resolución que acoge un recurso jerárquico.

**El objetivo específico No. 2:** Identificar los efectos jurídicos que se han producido por la interposición del Recurso De Revisión Por Causa De Fraude la revisión de causa de fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013.

Se determinó que los efectos jurídicos que produce la Revisión por causa de fraude de acuerdo con la encuesta realizada a los abogados el 77% de los encuestados entienden que el efecto que jurídico que produce el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, es el de la anulación de la Sentencia y el ordenamiento de un nuevo saneamiento, mientras que el 17% entiende que es la ratificación de la Sentencia impugnada y el 6% la declaración de inadmisibilidad del recurso. Si bien es cierto, que para la mayoría de los abogados la anulación de la sentencia y el ordenamiento del saneamiento es el efecto que produce la Revisión, no menos cierto es que la ratificación es uno de los efectos más frecuente que se produce, y esto lo constatamos con las sentencia suministradas por el Tribunal en las cuales cinco (5) han ordenado la ratificación por los motivos siguientes: falta de interés, violación del plazo, falta de prueba y por ser improcedente en derecho.

En la entrevista realizada al Magistrado Juez del Tribunal Superior de Tierras, expuso que el efecto que produce el recurso es el de suspender la expedición del Registro de Título. Pero para que el mismo se produzca, las partes deben aportar las pruebas testimoniales, y las pruebas documentales, que justifican el fraude alegado.



En cuanto a la nulidad de la sentencia y el ordenamiento de un nuevo saneamiento solo se ha ordenado dos (2) veces, de acuerdo a las sentencias suministradas por el Tribunal.

**Objetivo específico No. 3:** Verificar las causas que han dado lugar a que se interponga el Recurso de Revisión por causa de Fraude por ante en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el período mayo 2012- mayo 2013.

Se determinó que, el 83% de los encuestados consideran que todas las opciones mencionadas en la misma constituyen las causas de fraude, dígase, maniobras, mentira, omisión, actuación, reticencia, mientras que el 11% de los abogados encuestados entienden que sólo la omisión da lugar y un 6% sostienen que son las maniobras.

Mas, unas de las causas que ha dado lugar para que este recurso sea acogido por el Tribunal según sentencia suministrada, la irregularidad en la mensura, que viola el principio de legalidad y especialidad establecido en la Ley 108-05. Siendo esta el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar. De manera que, al encontrarse viciado el proceso de Saneamiento da lugar a que sea acogido dicho recurso.

En la entrevista realizada al Magistrado Juez del Tribunal Superior de Tierras, expuso que La causa principal se basa en la inconformidad que tiene el reclamante con la decisión que emitió el Tribunal de Jurisdicción Original.

**Objetivo específico No. 4:** Determinar el nivel de conocimiento de los abogados de Santiago, acerca del procedimiento del recurso de revisión por causa de fraude por ante en el Tribunal Superior de Tierras.

Se determinó que el 36% de los abogados tienen conocimiento de lo que es el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, un 45% sólo posee un poco de conocimiento generales y un 19% no tiene.

El 83% de los encuestados saben que el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es dentro del año luego de ser expedido el Certificado de Título. Mientras que el 17% de los abogados encuestados indican que el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude es de un año después de haber expedido el certificado de título. El mismo deber ser interpuesto dentro del año de la emisión del Certificado de Título, Sin embargo, de acuerdo a la realidad, muchas veces este recurso es interpuesto luego del plazo prefijado, de manera que el Tribunal se ve en la obligación de declarar inadmisibile dicho recurso, y al tener un carácter de público, puede hacerlo de oficio.

El 99% de los entrevistados dicen que a quien le corresponde probar el fraude es al demandante, mientras que solo un 1% entiende que es el demandado. Ya que todo aquel que alega un hecho debe probarlo.

El 79% de los encuestados entiende que sí, que el Tribunal puede declarar de oficio la Inadmisibilidad del Recurso a falta de una de las Formalidades para su interposición, mientras que el 21% entiende que no. El Juez apoderado del recurso puede declarar su inadmisibilidad, ya que las mismas deben cumplirse conforme lo establece la Ley por ser de orden público.

Un 95% de los abogados entienden que no Pueden presentarse en el recurso de Revisión por Causa de Fraude los mismos medios de defensas que ya han sido rechazados en el saneamiento, mientras que un 5% considera que si. Si bien es cierto que en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude no pueden presentarse ni alegarse los mismos medios de prueba, no menos cierto es que esta regla tiene su excepción, y es que si el demandante prueba ante el Tribunal que los medios por lo cual la parte demandada tuvo ganancia de causa fueron obtenidos a través de maniobras fraudulentas, puede el tribunal acoger los mismos medios de defensa.

El 97% de los abogados tienen conocimiento que el procedimiento que se sigue en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude es el de la Litis sobre Derechos

Registrados, mientras que el 2% expresó que es el del saneamiento, y un 1% manifestó que es el del Derecho Común. El procedimiento a seguir en la revisión es el de la Litis sobre derecho registrado.

Un 95 % de los encuestados tienen conocimiento que la diferencia que existe entre el procedimiento de la revisión por Causa de Fraude y la Litis sobre Derechos Registrados es que en la Revisión se debe notificar previamente a la parte demandada, mientras que el 5% entiende que la instancia se deposita antes de ser notificada.

*Al concluir esta investigación en base al objetivo general de la investigación referente a determinar la Incidencia de la Revisión por Causa de Fraude por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago, en el período mayo 2012- mayo 2013, se constató el tímido resultado de la interposición del recurso de revisión por causa de fraude, puesto que en dicho período se interpusieron 21 casos, obedeciendo a que la nueva legislación Inmobiliaria ha otorgado mayores controles de garantías a los perjudicados a través del principio de publicidad.*

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, A. (1999). Estudio de la ley de tierras. Segunda Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Tiempo.

Bonilla, J. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana. (El Sistema Torrens)*. Segunda Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Librería Dominicana.

Caicedo, E. (2001). Derecho Inmobiliario Registral. Segunda Edición. Bogotá, Colombia: Editorial Temis, S.A.

Ciprián, R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constitucionales y legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*. Tercera edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.

Código Civil de la República Dominicana.

Constitución de la República Dominicana. Proclamada y publicada el 26 de Enero de 2010. Gaceta Oficial No.10561.

Devis H. & Alvarado, A. (2007). *Compendio de la Prueba Judicial*. Tomo II. Santa Fe, Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

Dobal, C. (1977) Antigüedades, arte y tradición en Santiago de los Caballeros. República Dominicana: UCMM.

Guerrero, F. (2012). Guía Procedimental y otros aspectos legales, ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana: Papiro's Talleres Gráficos.

Fisher, L. & Navarro, A. (1997). *Introducción a la Investigación de Mercados*; Tercera Edición. México: Editora McGraw-Hill.

Hernandez, E. (2012). *Legislación de Registro Inmobiliario Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario Modificada y Actualizada*. Orlando, FL.,USA.: Fundacion Derecho Constitucional y Comunitario.

Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005. Santo Domingo, República Dominicana.

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

Medrano, M. (1998). *Principales acciones ante el tribunal de tierra: formularios diversos y constituciones de un condominio*. Santo Domingo: Centenario.

Monción, S. (2011). *La Litis, Los Incidentes Y La Demanda En Referimiento En La Jurisdiccion Inmobiliaria Formularios Y Jurisprudencias*. Segunda edición. Santiago, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.

Romero, P. (2007). *Ensayo sobre un manual de derecho inmobiliario: analogía a con la jurisprudencia*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.

Ruiz, M. R. (1952). *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Del Caribe,C .Por A.

Santana, V. (2008). *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Tercera edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

## **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)