

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**LOS RECURSOS EXTRAORDINARIOS ANTE EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE TIERRAS DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE LOS
CABALLEROS EN EL PERÍODO ENERO2012-JUNIO2013**

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

POR

**VIRGINIA ALEXANDRA NADAL LÓPEZ
FÁTIMA GRISELDA SALCÉ CRUZ
MILAGRO LANTIGUA ABRÉU**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
AGOSTO, 2013.**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
TABLA DE CONTENIDO	III
LISTA DE TABLAS	IV
LISTA DE GRÁFICOS	V
COMPENDIO	VI
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes de la investigación	1
1.2. Planteamiento del problema	2
1.3. Formulación del problema	6
1.4. Sistematización	6
1.5 Objetivo General y Objetivos Específicos	7
1.5.1. Objetivo General	7
1.5.2. Objetivos Específicos	7
1.6. Justificación	9
1.7 Delimitación del tema	9
1.8. Limitaciones	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Aspectos generales del Municipio de Santiago	10
2.1.1. Aspecto económico del Municipio de Santiago	11
2.1.2. Crecimiento y Desarrollo	12
2.2. Tribunal Superior de Tierras	12
2.2.1. Marco legal de los Tribunales Superiores de Tierras	13
2.2.2. Atribuciones de los Tribunales Superiores de Tierras	13
2.2.3. Sinopsis históricas de los Tribunales Superiores de Tierras	14
2.3. Los Recursos	15
2.3.1. Conceptos	15
2.3.2. Requisitos comunes de los Recursos	16
2.3.3. Recursos ante la Jurisdicción Inmobiliaria	16
2.3.4. Diferencia entre Recurso y Acción	17
2.4. Los Recursos Extraordinarios	18
2.4.1. Conceptos	18
2.4.2. Clasificación	18
2.5. La Revisión por Causa de Fraude	18
2.5.1. Conceptos	18
2.5.2. Bases legales y reglamentarias	20
2.5.3. Carácter del Recurso	22
2.5.4. Los Elementos del Fraude	23
2.5.5. Formalidades para su interposición	25
2.5.6. Requisitos legales para interponerlo válidamente	26

2.5.7. Plazo legal para interponer el Recurso de Revisión	
2.5.8. Personas que pueden ejercer este Recurso	29
2.5.9 Procedimiento	31
2.5.9.1 Las Audiencias	34
2.5.10. Decisiones que puede tomar el Tribunal Superior de Tierras	35
2.5.11. El Tercer Adquiriente en la Revisión por Causa de Fraude	37
2.5.12. Efectos de la Revisión por Causa de Fraude	38
2.5.13. Finalidad del Recurso de Revisión por Causa de Fraude	38
2.5.14. Sentencia o Resolución que Resuelve este Recurso	39
2.6. La Revisión por Causa de Error Material	40
2.6.1. Conceptos	41
2.6.2. Carácter Jurídico	42
2.6.3. Características que presenta	43
2.6.4. Personas que pueden interponer el Recurso	43
2.6.5. Plazo para interponerlo	44
2.6.6. Inadmisibilidad	45
2.6.7. Procedimiento	46
2.6.7.1. Procedimiento Administrativo	46
2.6.7.2. Procedimiento Contradictorio	48
2.6.8. Soluciones a la Demanda	49
2.6.9. Efectos de la Revisión	50
2.6.10. Finalidad del Recurso	50
2.6.11. Causas por las Cuales no existe el Recurso de Error Material ante el Tribunal Superior de Tierras	51
2.7. Recurso de Tercería	53
2.7.1. Conceptos	53
2.7.2. Fundamento Jurídico	53
2.7.3 Condiciones de la Tercería	54
2.7.4. Carácter de la Tercería	55
2.7.5. Quienes pueden Intentar el Recurso de Tercería	55
2.7.6. Formas de la Tercería	56
2.7.7. Decisiones contra las cuales la Tercería Procede	57
2.7.8. Plazo para la Tercería	58
2.7.9. Procedimiento para la Tercería	58
2.7.10. Base legal del proceso de Tercería en el Código de Procedimiento Civil	59
2.7.11. Base legal del proceso de Tercería en el Nuevo Anteproyecto del Código de Procedimiento Civil	60
2.7.12. Los Efectos de la Tercería	62

2.7.12. Sentencia sobre el Recurso de Tercería de la Suprema Corte
de Justicia

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Diseño, Tipo de Investigación, Método	65
3.1.1. Diseño	65
3.1.2 Tipo de Investigación	66
3.1.3. Método	67
3.2. Técnica e Instrumentos	68
3.3. Población y Muestra	68
3.4. Procedimiento para la Recolección de Datos	70
3.5. Procedimiento para el análisis de los Datos	70

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS. 72

CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS. 119

CONCLUSIONES	125
RECOMENDACIONES	130
GLOSARIO	131
APENDICE	134
BIBLIOGRAFÍA	143

LISTA DE TABLAS

Encuesta realizada a la muestra de Abogados graduados en la Maestría de Legislación de Tierras de la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA)

TABLA No. 1	
Años en el ejercicio de su profesión	72
TABLA No. 2	
Área del derecho a que se dedica	73
TABLA No. 3	
Conocimiento que tienen sobre los Recursos Extraordinarios	74
TABLA No. 4	
¿Cuáles recursos se pueden presentar ante el Tribunal Superior de Tierras?	75
TABLA No. 5	
¿Ha Incoado algún Recurso Extraordinario ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el período 2012-2013?	76
TABLA No. 6	
¿Cuál es el Recurso Extraordinario que con mayor frecuencia se presenta ante el Tribunal Superior de Tierras?	77
TABLA No. 7	
¿Cuántas veces ha incoado un Recurso en Revisión por Causa de Fraude en el período 2012-2013?	78
TABLA No. 8	
¿Cuántas veces ha incoado un Recurso en Revisión por Causa de Error Material en el período 2012-2013?	79
TABLA No. 9	
¿Cuántas veces ha incoado un Recurso de Tercería por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el período 2012-2013?	80
TABLA No. 10	
¿Cuáles son las personas que no pueden recurrir en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude?	81
TABLA No. 11	
¿Cuál es el plazo para interponer un Recurso de Revisión por Causa de Fraude?	82
TABLA No. 12	
¿Cuáles son las personas que pueden interponer un Recurso de Revisión por Causa de Error Material?	83

TABLA No. 13	
¿Se corrige el Error Material en el plazo establecido por la Ley, de acuerdo a su experiencia?	84
TABLA No. 14	
¿Conoce sobre el contenido del Artículo 69 de nuestra Constitución?	85
TABLA No. 15	
¿Opinión que le merece lo que expresa el Artículo 69 de la Constitución Dominicana?	86
TABLA No. 16	
¿Cuáles son las condiciones para interponer un Recurso de Tercería?	87
TABLA No. 17	
¿Reconoce para qué tipo de personas está abierto el Recurso de Tercería?	88
TABLA No. 18	
¿Conoce sobre el plazo para interponer el Recurso de Tercería?	89
TABLA No. 19	
¿Considera que al presentar un Recurso de Tercería por ante el Tribunal Superior de Tierras, se viola la jerarquía de las Leyes?	90
TABLA No. 20	
¿Cree que al presentar un Recurso de Tercería se paraliza el proceso?	91
TABLA No. 21	
¿Qué tipo de personas pueden presentar un Recurso de Tercería?	92
TABLA No. 22	
¿El Recurso de Tercería se puede presentar ante la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a sus conocimientos?	93
TABLA No. 23	
Motivo en el que basa su respuesta	94
TABLA No. 24	
¿La Jurisdicción Inmobiliaria se encuentra en capacidad de aceptar y conocer sobre un Recurso de Tercería?	95
TABLA No. 25	
Motivo por el cual basa su respuesta.	96

LISTA DE GRÁFICOS

Entrevista realizada a una muestra de los Jueces del Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el periodo 2012-2013.

TABLA No. 26	
Años en el ejercicio como Juez	97
TABLA No. 27	
¿La aplicación de un Recurso Extraordinario trae inconvenientes a las partes, y cuáles serían?	98
TABLA No. 28	
¿Conocimiento que presentan los Abogados al momento de presentar un Recurso extraordinario?	99
TABLA No. 29	
¿Presentan los Abogados los Recursos Extraordinarios siguiendo los pasos de conformidad con la Ley?	100
TABLA No. 30	
¿Cantidad de Casos de Revisión por Causa de Fraude que se Interpusieron en el período 2012-2013?	101
TABLA No. 31	
¿Cantidad de Casos de Revisión por Causa de Error Material que se interpusieron en el período 2012-2013?	102
TABLA No. 32	
¿Cantidad de Casos de Recurso de Tercería que se interpusieron en el período 2012-2013?	103
TABLA No. 33	
¿Se ha presentado algún otro Recurso en el período 2012-2013?	104
TABLA No. 34	
¿Cuántos casos de Revisión por Causa de Fraude se rechazaron en el período 2012-2013?	105
TABLA No. 35	
¿Cuántos casos de Revisión por Causa de Error Material se Rechazaron en el período 2012-2013?	106
TABLA No. 36	
¿Cuántos casos de Recurso de Tercería se rechazaron en el período 2012-2013?	107
TABLA No. 37	
¿Cantidad de casos de Revisión por Causa de Fraude fallados en el período 2012-2013?	108

TABLA No. 38	
¿Cantidad de casos de Revisión por Causa de Error Material fallados en el período 2012-2013?	109
TABLA No. 39	
¿Cantidad de casos de Recursos de Tercería fallados en el período 2012-2013?	110
TABLA No. 40	
¿Cuál ha sido el recurso que más se ha rechazado por la forma incorrecta de presentarse?	111
TABLA No. 41	
¿Se corrige el Error Material en el plazo que establece la Ley?	112
TABLA No. 42	
Motivo en el que basa su respuesta	113
TABLA No. 43	
¿Causas que con mayor frecuencia producen rechazo de un Recurso extraordinario?	114
TABLA No. 44	
¿Se encuentra el Tribunal Superior de Tierras en capacidad de conocer sobre los Recursos Extraordinarios, de acuerdo a su experiencia?	115
TABLA No. 45	
¿Puede el Tribunal Superior de Tierras conocer sobre el recurso de Tercería?	116
TABLA No. 46	
¿Por qué?	117
TABLA No. 47	
Su opinión sobre las ideas encontradas sobre si puede o no el Tribunal Superior de Tierras conocer sobre el Recurso de Tercería	118

Legislación de Tierras de la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA)

GRÁFICO No. 1

Años en el ejercicio de su profesión 72

GRÁFICO No. 2

Área del derecho a que se dedica 73

GRÁFICO No. 3

Conocimiento que tienen sobre los Recursos Extraordinarios 74

GRÁFICO No. 4

¿Cuáles recursos se pueden presentar ante el Tribunal Superior de Tierras? 75

GRÁFICO No. 5

¿Ha Incoado algún Recurso Extraordinario ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el período 2012-2013? 76

GRÁFICO No. 6

¿Cuál es el Recurso Extraordinario que con mayor frecuencia se presenta ante el Tribunal Superior de Tierras? 77

GRÁFICO No. 7

¿Cuántas veces ha incoado un Recurso en Revisión por Causa de Fraude en el período 2012-2013? 78

GRÁFICO No. 8

¿Cuántas veces ha incoado un Recurso en Revisión por Causa de Error Material en el período 2012-2013? 79

GRÁFICO No. 9

¿Cuántas veces ha incoado un Recurso de Tercería por ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el período 2012-2013? 80

GRÁFICO No. 10

¿Cuáles son las personas que no pueden recurrir en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude? 81

GRÁFICO No. 11

¿Cuál es el plazo para interponer un Recurso de Revisión por Causa de Fraude? 82

GRÁFICO No. 12

¿Cuáles son las personas que pueden interponer un Recurso de Revisión por Causa de Error Material? 83

GRÁFICO No. 13	
¿Se corrige el Error Material en el plazo establecido por la Ley, de acuerdo a su experiencia?	84
GRÁFICO No. 14	
¿Conoce sobre el contenido del Artículo 69 de nuestra Constitución?	85
GRÁFICO No. 15	
¿Opinión que le merece lo que expresa el Artículo 69 de la Constitución Dominicana?	86
GRÁFICO No. 16	
¿Cuáles son las condiciones para interponer un Recurso de Tercería?	87
GRÁFICO No. 17	
¿Reconoce para qué tipo de personas está abierto el Recurso de	88
GRÁFICO No. 18	
¿Conoce sobre el plazo para interponer el Recurso de Tercería?	89
GRÁFICO No. 19	
¿Considera que al presentar un Recurso de Tercería por ante el Tribunal Superior de Tierras, se viola la jerarquía de las Leyes?	90
GRÁFICO No. 20	
¿Cree que al presentar un Recurso de Tercería se paraliza el proceso?	91
GRÁFICO No. 21	
¿Qué tipo de personas pueden presentar un Recurso de Tercería?	92
GRÁFICO No. 22	
¿El Recurso de Tercería se puede presentar ante la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a sus conocimientos?	93
GRÁFICO No. 23	
Motivo en el que basa su respuesta	94
GRÁFICO No. 24	
¿La Jurisdicción Inmobiliaria se encuentra en capacidad de aceptar y conocer sobre un Recurso de Tercería?	95
GRÁFICO No. 25	
Motivo por el cual basa su respuesta.	96

Entrevista realizada a una muestra de los Jueces del Tribunal Superior de Tierras de Santiago periodo 2012-2013.

GRÁFICO No. 26 Años en el ejercicio como Juez	97
GRÁFICO No. 27 ¿La aplicación de un Recurso Extraordinario trae inconvenientes a las partes, y cuáles serían?	98
GRÁFICO No. 28 ¿Conocimiento que presentan los Abogados al momento de presentar un Recurso extraordinarios?	99
GRÁFICO No. 29 ¿Presentan los Abogados los Recursos Extraordinarios siguiendo Los pasos de conformidad con la Ley?	100
GRÁFICO No. 30 ¿Cantidad de Casos de Revisión por Causa de Fraude que se interpusieron en el período 2012-2013?	101
GRÁFICO No. 31 ¿Cantidad de Casos de Revisión por Causa de Error Material que se interpusieron en el período 2012-2013?	102
GRÁFICO No. 32 ¿Cantidad de Casos de Recurso de Tercería que se interpusieron en el período 2012-2013?	103
GRÁFICO No. 33 ¿Se ha presentado algún otro Recurso en el período 2012-2013?	104
GRÁFICO No. 34 ¿Cuántos casos de Revisión por Causa de Fraude se rechazaron en el período 2012-2013?	105
GRÁFICO No. 35 ¿Cuántos casos de Revisión por Causa de Error Material se rechazaron en el período 2012-2013?	106
GRÁFICO No. 36 ¿Cuántos casos de Recurso de Tercería se rechazaron en el período 2012-2013?	107
GRÁFICO No. 37 ¿Cantidad de casos de Revisión por Causa de Fraude fallados en el período 2012-2013?	108

GRÁFICO No. 38	
¿Cantidad de casos de Revisión por Causa de Error Material fallados en el período 2012-2013?	109
GRÁFICO No. 39	
¿Cantidad de casos de Recursos de Tercería fallados en el período 2012-2013?	110
GRÁFICO No. 40	
¿Cuál ha sido el recurso que más se ha rechazado por la forma incorrecta de presentarse?	111
GRÁFICO No. 41	
¿Se corrige el Error Material en el plazo que establece la Ley?	112
GRÁFICO No. 42	
Motivo en el que basa su respuesta	113
GRÁFICO No. 43	
¿Causas que con mayor frecuencia producen rechazo de un Recurso extraordinario?	114
GRÁFICO No. 44	
¿Se encuentra el Tribunal Superior de Tierras en capacidad de conocer sobre los Recursos Extraordinarios, de acuerdo a su experiencia?	115
GRÁFICO No. 45	
¿Puede el Tribunal Superior de Tierras conocer sobre el recurso de Tercería?	116
GRÁFICO No. 46	
¿Por qué?	117
GRÁFICO No. 47	
Su opinión sobre las ideas encontradas sobre si puede o no el Tribunal Superior de Tierras conocer sobre el Recurso de Tercería	118

COMPENDIO

El tema de investigación trata sobre la situación que presentan los Recursos Extraordinarios en el Tribunal Superior de Tierras de Santiago de los Caballeros para el periodo 2012-2013.

Este tema se considera relevante porque se requiere un mejor funcionamiento ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en relación al procedimiento utilizado para la interposición de los Recursos, que éstos, no se vean vulnerables ante las lagunas de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, o que, por desconocimiento de los abogados algunos procesos queden sin dárseles una solución ajustada a las expectativas de quienes en justicia hacen la reclamación de sus derechos, para los que acuden a esta, apoderando la interposición de los Recursos Extraordinarios.

Los principales aportes de este estudio son enfoques teóricos, ya que a través de los resultados obtenidos en la investigación, se aportarán ideas teóricas para que las personas tengan la facilidad de leer el escrito, adquieran los conocimientos necesarios sobre, que tratan los problemas que se presentan al interponer un Recurso Extraordinario, sobre los estudios que se han realizado para encontrar nuevas explicaciones que permitan corregir, modificar o complementar el conocimiento previo.

La misma se justifica tomando en cuenta tres criterios importantes que son:

- a) El relacionado con el valor teórico,
- b) A la motivación metodológica y
- c) A la relevancia práctica.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en sus artículos 83, 86 y el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil establece aspectos generales sobre los Recursos Extraordinarios, también el diccionario jurídico lo define como: "el remedio procesal que se concede en especiales circunstancias taxativamente determinadas por la Ley, sin generalidad, a ciertos fines y cuando no procede ningún otro de los denominados recursos ordinarios".

El Tribunal competente para conocer de dichos Recursos, es el Tribunal Superior de Tierras.

En cuanto a los Recursos Extraordinarios el artículo 83 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario fundamenta, la Revisión por Causa de Error Material y conforma una acción mediante la cual se impugna una decisión de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, interponiéndose para corregir un error puramente material, es decir, que no afecte el fondo o los aspectos de derechos que haya conocido la Jurisdicción Inmobiliaria.

El artículo 86 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario nos habla de la Revisión por Causa de Fraude, conformando una acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulenta durante el proceso de saneamiento.

En cuanto a la Revisión por Causa de Fraude, ésta es una acción excepcional y extraordinaria ya que es propio y único de la Jurisdicción Inmobiliaria, ejerciéndolo una parte llamada recurrente o demandante, contra otra parte denominada recurrida o demandada, 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.

Se fundamenta en las pruebas legales que le permiten establecer que la parte recurrida cometió un fraude en perjuicio de los derechos e intereses del recurrente.

Es extraordinario porque: por una parte no entra en la clasificación de los recursos ordinarios y por otra, porque no juzga el fondo del asunto al cual se refiere.

En la audiencia a seguir en este Recurso se utiliza el procedimiento de la Litis sobre derechos registrados, una audiencia de sometimiento de prueba y otra de conclusiones al fondo.

Sobre el Recurso de Tercería, éste se encuentra ubicado en el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, que se fundamenta, en que una parte perjudicada en sus derechos por una sentencia en la que ni ella, ni las personas que ella represente, hayan sido citadas.

Las condiciones para interponer este recurso son:

- a) experimentar un perjuicio o estar amenazado de uno,
- b) no haber sido parte de la instancia y
- c) no haber sido representado en la instancia.

En el ámbito jurídico los Recursos son las vías legales que tienen los interesados para atacar la sentencia, los mismos se rigen por el derecho común muy en particular, por disposiciones legislativas especiales; los Recursos revisten las características fundamentales que los distinguen de los simples remedios procesales.

Mediante ellos se proponen al respectivo Tribunal el examen y decisiones de cuestiones que no fueron sometidas al conocimiento del Tribunal que dictó la sentencia impugnada.

Los Recursos, tanto Ordinarios como Extraordinarios, no proceden cuando la sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

Constituyen requisitos comunes genéricos a todos los Recursos:

- a) Que quien lo interpone este revestido de tal calidad de parte.
- b) Dentro del concepto de las partes corresponde incluir a los Terceros que se incorporan al proceso en virtud de algunas de las formas de la investigación voluntaria o forzosa y al sustituto procesal así como los funcionarios que desempeñan el Ministerio Público.
- c) La existencia de un agravio.
- d) Su interposición dentro de un plazo perentorio que comienza a correr usualmente a partir de la notificación de la sentencia respectiva y que reviste, además, carácter individual.

La presente investigación es descriptiva porque en la misma, se realizó una descripción de las variables e indicadores del estudio, es decir, se procedió al análisis de los Recursos Extraordinarios ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago de los Caballeros, en el período 2012-2013.

Es bibliográfica o documental debido a que las informaciones recopiladas se obtuvieron a través de libros, periódicos, folletos, revistas, películas, videos,

biografía antológica, estadísticas entre otras; donde los autores recopilador información necesaria de otros estudios realizados, para ampliar los conocimientos sobre el tema de la investigación.

Es de campo porque se realizó en el lugar de los hechos, que es el Tribunal Superior de Tierras y la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.

El método que se utilizó es analítico y sintético, que consiste en la extracción de cada una de las partes que se estudiaron por separado y se examinaron las relaciones que existen entre ellas, de la misma manera se utilizó el método deductivo, que se partió de una premisa general a una premisa en particular.

En cuanto al diseño de esta investigación, es un diseño transversal, ya que la recolecta de datos se hizo en un solo momento. Su diseño no experimental, es la investigación que se realiza sin manipulación deliberadamente de las variables; es una investigación donde no se hace variar en forma intencional las variables independientes bajo un enfoque cuantitativo, ya que se trabaja con los datos estadísticos que son cuantificables, debido a que la variable se estudia estableciendo sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizado en una sola medición de la misma.

La población utilizada para obtener los resultados en esta investigación está compuesta por la cantidad de abogados con maestría en Legislación Inmobiliaria, en el Municipio de Santiago, hasta el período objeto de estudio según datos ofrecidos por el departamento de registro de la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA), con un total de 496 egresados.

Además, una muestra de tres Jueces del Tribunal Superior de Tierras de Santiago.

Las técnicas utilizadas para recopilar las informaciones que se requieren para el desarrollo del trabajo, son la encuesta y análisis de documentos, que se emplearon de la forma siguiente: el análisis de los expedientes del Tribunal Superior de Tierras de Santiago y encuesta a la cantidad de abogados y Jueces de la muestra seleccionada.

De acuerdo a los datos obtenidos por medio de la encuesta realizada a muestra de abogados graduados de la maestría en Legislación de Tierras d Universidad Abierta para Adultos UAPA, con la relación a la pregunta No.3 el 100% de los abogados dicen tener conocimiento sobre que son los recursos extraordinarios; el 100% de los abogados dicen tener conocimiento sobre cuáles son los recursos extraordinarios que se pueden interponer en el Tribunal Superior de Tierras; por su parte, un 67% respondió que no ha incoado ningún recurso extraordinario y un 33% restante dice que si ha incoado algún recurso extraordinario periodo 2012-2013.

De los abogados encuestados un 80% sugiere que el Recurso Extraordinario que con mayor frecuencia se presenta ante el Tribunal Superior de Tierras es el Recurso de Revisión por Causa de Error Material, y el restante 20% señala que es el recurso de Revisión por Causa de Fraude: es importante señalar que ninguno de los encuestados sugiere el Recurso de Tercería.

Un 97% de los abogados encuestados conoce sobre las personas que no pueden recurrir en la Revisión por Causa de Fraude, por su parte el 3% que resta dice desconocer sobre las mismas; en lo referente al plazo para su interposición, un 97% señala conocer el mismo mientras que el 3%, indica desconocerlo.

Con relación a la Revisión por Causa de Error Material, el 100% de los encuestados expresa conocer quiénes son las personas que pueden interponer este Recurso, aunque un 87% de ellos señala que el mismo no se corrige en el plazo establecido por la Ley.

En cuanto al Recurso de Tercería, un 90% dice conocer las condiciones para poder interponer este Recurso, la misma cantidad señala que conoce cuales son las personas para las que está abierto y cuál es el plazo para poder interponerlo, de acuerdo a lo que expresa la Ley.

Es bueno hacer énfasis en que aún con este conocimiento en un porcentaje significativo como es un 90%, un 37% sugiere que al presentar un Recurso de Tercería ante el Tribunal Superior de Tierras, se violentaría la jerarquía de las Leyes y un 13% cree que con esto se paraliza el proceso que se está llevando. De todas formas el 67% de los abogados encuestados señala que este Recurso

de Tercería puede interponerse ante el Tribunal Superior de Tierras, lo que llama la atención es que existe entre los abogados encuestados, un 33% que considera que la Jurisdicción Inmobiliaria, especialmente el tribunal Superior de Tierras, no es competente para conocer de este Recurso; los mismos basan sus respuestas en que el recurso de Tercería no se encuentra plasmado en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, aunque le presenten lo que señala el Principio VIII, haciendo uso en estos casos del derecho común. Si es competente o más bien si tiene capacidad la Jurisdicción Inmobiliaria de conocer sobre el Recurso de Tercería, un 77% contestó que la Jurisdicción Inmobiliaria está en plena capacidad para conocer sobre este Recurso.

De acuerdo a todas las respuestas obtenidas tanto de la muestra de los Abogados graduados en la maestría de Tierras de la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA), como a la muestra de los Jueces que integran el Tribunal Superior de Tierras de la Ciudad de Santiago, existen opiniones encontradas en relación a la capacidad que posee la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer sobre el Recurso de Tercería, un 67% de los Abogados y el 100% de los Jueces señalan de forma enérgica que la Jurisdicción Inmobiliaria está en total capacidad para conocer del mismo, ya que se acoge el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y se hace uso del derecho común para llenar ese espacio que le falta a la misma.

Por otra parte el 33% restante siente que al no existir dentro de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, un capítulo que trate sobre el Recurso de Tercería, de una forma clara y concisa, la Jurisdicción Inmobiliaria no se encuentra en capacidad de conocer sobre el mismo. Aunque en el mismo cuestionario se le disfrazó un poco la misma pregunta, un 77% señaló que la Jurisdicción Inmobiliaria estaba en la capacidad de conocer sobre el Recurso de Tercería y solamente el 23% expresó que no lo estaba. Como se puede observar hasta el momento solamente se encuentra este enfrentamiento entre los Abogados que ejercen en la Jurisdicción Inmobiliaria, los Jueces que comprenden el tribunal Superior de Tierras de Santiago, por lo menos, la muestra que fue seleccionada y entrevistada se encuentran en completo acuerdo con relación al tema del Recurso de Tercería, su interposición y la capacidad que tiene la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer sobre el mismo.

CONCLUSIONES

Luego de Presentar, Analizar y Discutir los resultados obtenidos mediante las encuestas realizadas en una muestra de la población de Abogados graduados en la Maestría de Legislación en Tierras de la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA), y a las entrevistas realizadas a los Jueces que integran el Tribunal Superior de Tierras del Municipio de Santiago de los Caballeros; se han obtenido las siguientes conclusiones:

En lo relativo al Objetivo No.1 **Determinar los recursos extraordinarios que son procedentes al incoarse en la Jurisdicción Inmobiliaria siguiendo los preceptos legales**, se puede concluir que en el mismo es posible incoar el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, el Recurso de Revisión por Causa de Error Material y el Recurso de Tercería, siguiendo los preceptos legales.

Después de haber analizado los resultados obtenidos en esta investigación, se puede hablar de los tres Recursos mencionados, posibles de incoarse ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Aunque existen ciertas discrepancias en la forma de pensar de los abogados, Jueces y estudiosos del derecho con relación a este tema, en especial en lo que se refiere a si el Recurso de Tercería puede ser interpuesto ante el Tribunal Superior de Tierras, un porcentaje considerable de los mismos señalan que el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, al señalar: "para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente Ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los Tribunales Superiores de Tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines", es el trampolín para que dicho Recurso sea admitido.

Los Jueces que componen el Tribunal Superior de Santiago, en un 100%, están de acuerdo en que dicho Recurso es admisible y que ellos como cabeza del Tribunal tienen el deber de conocer sobre el mismo. Expresan también que los debates que surgen, suceden entre los mismos abogados, ya que algunos entienden que no son competentes para hacerlo.

Si bien es cierto que nuestra Constitución busca la seguridad de las personas y de los procesos, también es cierto que la misma se encuentra sobre todas las demás leyes establecidas, por lo que violentar el derecho de una persona que sin ser parte del proceso, su sentencio le afecte es ir contra sus normas establecidas. Se desprende de lo escrito que tanto la Constitución, como el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, son la base fundamental para poder decir que en la Jurisdicción Inmobiliaria, en especial en el Tribunal Superior de Tierras, los Recursos que pueden interponerse siguiendo los preceptos legales son; La Revisión por Causa de Fraude, La Revisión por Causa de Error Material y La Tercería.

En el Objetivo No.2 **Analizar la protección que ofrece el artículo 69 de la Constitución a quienes sin haber sido parte de un proceso se ven afectados con su sentencia**, la misma se puede comprobar con la interposición del Recurso de Tercería, el cual está abierto para aquellas personas que fueron afectadas con la sentencia y que no fueron citadas, ni ellas, ni su representante legal, donde se cumple que nadie puede ser juzgado sin antes haber sido oído.

Este objetivo va muy de la mano con el Objetivo No.1, ya que la misma trata de la protección que ofrece el artículo 69 de nuestra Constitución a la tutela judicial efectiva del debido proceso, las conclusiones se basan en que; busca proteger el debido proceso, proteger a toda persona que intenta buscar soluciones al momento de comprender que sus derechos han sido violentados por una sentencia en un proceso en el cual no fue citado.

Cuando se le niega a un tercero no citado y cuya sentencia le afecte su derecho a la facultad de ser escuchado, de defenderse, de poder introducir un Recurso que le permita hacer valer sus derechos, entonces, Jurídicamente se está fallando, porque ningún proceso puede llegar a buen término si no cumple con lo establecido en las Leyes , pero sobre todo en lo establecido en nuestra Constitución, que es la Ley de Leyes, la que indica las directrices a seguir y sobre la cual recae nuestra democracia.

Con el Objetivo No.3 **Determinar la incidencia en la aplicación del Principio VIII de la Ley 108-05 para resolver los conflictos relacionados al recurso de tercería ante el Tribunal Superior de Tierras en la Ciudad de Santiago de los Caballeros**, el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario incide con su aplicación para resolver los conflictos que puedan surgir en lo relacionado al Recurso de Tercería ante el Tribunal Superior de Tierras, por tal motivo es comprensible el hecho de que es a través de este Principio que el Recurso de Tercería se introduce en la Jurisdicción Inmobiliaria, cumpliendo su rol de igual forma que en el derecho común, siendo por así decirlo, supletorio a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario cuando existe oscuridad, ambigüedad o carencia del mismo.

Por tal motivo debe hacerse uso del derecho común y aceptar la admisión del Recurso de Tercería ante el Tribunal Superior de Tierras, porque es a través de este Principio que una persona que no sido parte de un proceso de saneamiento y cuya sentencia le afecte sus derechos, puede hacerlos valer.

Es importante reconocer la falta de conocimiento que tienen algunos abogados y hasta jueces con relación a este tema, ya que no admiten el Recurso de Tercería por la sencilla razón de no encontrar plasmada en el Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, un capítulo o artículo que directamente trate sobre el mismo; aunque es importante reconocer que los mismo que así piensan, deben abrir un poco más su capacidad de entendimiento y leer analizando cuidadosamente lo que expresa el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y hacer uso del derecho común, para llenar un poco este vacío.

En el Objetivo No.4 **Analizar las soluciones que ofrecen los distintos juristas para dar fin a las distintas opiniones de que si la Jurisdicción Inmobiliaria es competente para conocer del Recurso de Tercería**, en este sentido se puede concluir que:

- a) Existen juristas o estudiosos del derecho que señalan en relación al Recurso de Tercería, que el mismo es admisible ante la Jurisdicción Inmobiliaria, porque viene a través del Principio VIII de la Ley de Registro Inmobiliario,

que busca suplir las faltas que puedan existir en la Ley, además hacen uso también del artículo 69 de nuestra Constitución, que ofrece un salvoconducto para aquellas personas cuyos derechos les han sido violentados. Entre ellos citamos al Magistrado Segundo E. Monción, que con claras ideas habla sobre una tutela judicial efectiva en el debido proceso (artículo 69 de la Constitución Dominicana), y expresa que el Principio VIII de la Ley 108-05 es la puerta que abre a la Jurisdicción Inmobiliaria la entrada del recurso de Tercería. Hace un énfasis muy especial en señalar que los derechos de una persona que no ha sido citada y que no ha formado parte de un proceso, deben ser protegidos, y que es un deber de la Jurisdicción Inmobiliaria, como de todo el tren judicial, velar y proteger los derechos de todas las personas.

- b) Por otra parte las ideas encontradas de otros juristas, señalan que, aunque el Principio VIII de la Ley 108-05 da en caso de ambigüedad u oscuridad en la Ley, el hacer uso del derecho común, entienden que la Jurisdicción Inmobiliaria debe pronunciarse incompetente para conocer de este Recurso, al no estar establecido directa y claramente en la Ley de Registro Inmobiliario. En el caso del Magistrado Rafael Ciprián, un gran conocedor del derecho, expresa que el derecho es muy amplio, que la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario es clara y que se debe buscar la manera de encontrar una solución sin que se admita este Recurso, señala además que de estar al frente del tribunal Superior de Tierras, no permitiría la admisión del Recurso de Tercería.

Relacionado al Objetivo General **Analizar los Recursos Extraordinarios ante el Tribunal Superior de Tierras de la Ciudad de Santiago de los Caballeros, en el período 2012-2013**, se concluye que después de analizar cada Recurso Extraordinario ante el Tribunal Superior de Tierras de Santiago en el periodo 2012-2013, son precedentes de incoarse en esta Jurisdicción, el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, el Recurso de Revisión por Causa de Error Material y el Recurso de Tercería.

Concluimos que los tres Recursos son susceptibles de ser interpuestos ante la Jurisdicción Inmobiliaria y que ésta se encuentra en la capacidad de admitirlos y de conocerlos, todos sin excepción reciben la protección del artículo 69 de nuestra Constitución en la tutela judicial del debido proceso, buscando que toda persona que ha sido afectada de una u otra forma por una sentencia, pueda ser escuchada, pueda hacer uso del derecho a defenderse y que pueda tener en sus manos los Recursos que le permitan defender sus derechos.

En el caso especial del recurso de Tercería, queda claro al concluir esta investigación, que tanto el artículo 69 de la Constitución Dominicana, como el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, inciden de manera directa para que se pueda acoger en la Jurisdicción Inmobiliaria. Defendiendo los derechos de aquellos que sin haber sido debidamente citados, ni de haber sido partes de un proceso, les fueron violentados; que ambos deben dar fin a las distintas opiniones que surgen sobre el tema de la competencia del Tribunal Superior de Tierras para conocer del recurso de Tercería.

Se concluye confirmando que la Jurisdicción Inmobiliaria es competente para conocer del Recurso de Tercería por la función supletoria del derecho común indicada en el Principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y por la protección que ofrece el artículo 69 de nuestra Constitución.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Biaggi, Juan Alfredo (2002-2003). **Suplemento Jurisprudencial e Materia de Tierras Constitucional, Contencioso o Administrativo y Judicial**. Impresora Soto Castillo. Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprián, Rafael (2010). **Tratado de Derecho inmobiliario (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia; Doctrina y Procedimiento)**. Tercera Edición. Editora Centenario. Santo Domingo, República Dominicana.

Guerrero Bautista, Fabio (2012). **Guía Procedimental y Otros Aspectos Legales Ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria**. Primera Edición. San Francisco de Macorís, República Dominicana.

Hernández, Fernando (2001). **Investigación Documental y Comunicación Científica**. Primera Edición. Ediciones UAPA. Santo Domingo, República Dominicana.

Hernández, Fernando (2002). **Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales**. Primera Edición. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

Luciano Pichardo, Rafael (2009). **Un Lustró de Jurisprudencia Civil II 2002-2007**. Editora Corripio. Santo Domingo, República Dominicana.

Mirabal Vargas, Leonardo (2011). **Compendio de Legislación Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Suplementarias**. Segunda Edición. Santiago, República Dominicana.

Medrano Vásquez, Manuel (1998). **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**. Segunda Edición. Editora Corripio, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Pérez Méndez, Artagnan (1985). **Procedimiento Civil, Tomo I**. Santo Domingo, República Dominicana.

Potentini, Salvador (2004). **Diccionario jurídico**. Primera Edición. Editora Dalis. Moca, Provincia Espaillat, República Dominicana.

Sampieri, Roberto (1991) **Metodología de la Investigación**. Primera Edición. México. McGraw-Hill Interamericana de México, S.A.

Santana, Víctor (2007). **Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria**. Primera Edición. Editora Corripio. Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana (2005). **Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario**. Editora Manatí. Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana (2005). **Reglamento para la Aplicación de la Ley 108-05**.

República Dominicana (2010). **Constitución Dominicana**. Segunda Edición. Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana (2007). **Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria**. Resolución No.1737 de fecha 12 de junio del 2007. Suprema Corte de Justicia.

República Dominicana (2005). **Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana**.

República Dominicana (2007). **Código Civil de la República Dominicana**.

Romero Confesor, Pedro. (2007). **Ensayo sobre un Manual de Derecho Inmobiliario**. Primera Edición. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

Tavares, Froilán (hijo) (2007). **Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano. Volumen III, Los Recursos**. Cuarta Edición. Editora Centenario. S.A. Santo Domingo. República Dominicana.

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