

# **UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS**



## **ESCUELA DE POSTGRADO**

**MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**INCIDENCIA DEL RECURSO DE REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE ANTE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO CENTRAL, UBICADO EN EL DISTRITO NACIONAL: (PERÍODO 2021-2022)**

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

**SUSTENTANTE:**

**DAYBY RAFAEL CARRASCO CARBONELL**

**ASESORA:**

**DRA. ODALYS OTERO NÚÑEZ**

**DISTRITO NACIONAL REPÚBLICA DOMINICANA DICIEMBRE, 2023**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>DEDICATORIA</b> .....	1
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	2
<b>RESUMEN</b> .....	3
<b>ABSTRACT</b> .....	4
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	5
<b>CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b> .....	7
1.1. Descripción .....	8
1.2 Formulación del Problema .....	11
1.3 Sistematización .....	11
1.4. Objetivo General .....	12
1.4.1 Objetivos Específicos .....	12
1.5 Justificación .....	12
1.6 Delimitación del tema .....	15
1.7. Dimensión Teórica .....	16
1.8 Limitaciones de la Investigación .....	16
1.9 Hipótesis .....	17
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b> .....	19
2.1. Antecedentes de la Investigación .....	20
2.1.2. Nacionales .....	20
2.1.3. Internacionales .....	22
2.1.4 Marco contextual .....	23
2.1.5 Marco Legal .....	25
2.1.6 Tribunal Superior De Tierras Del Departamento Central .....	25
2.1.7 Bases conceptuales del recurso de revisión por causa de fraude .....	26

2.1.7.1. Etapas del Saneamiento .....	27
2.1.7.2. Etapa de Mensura .....	28
2.1.7.3. Proceso judicial .....	28
2.1.7.4. El Registro .....	29
2.1.8. Competencia .....	30
2.1.9 Concepto de recurso de revisión por causa de fraude .....	30
2.1.10 Objetivo de la vía recursiva .....	31
2.1.11 Respuesta al Recurso .....	33
2.1.12. Proceso de Notificación de Registro de Títulos .....	34
2.1.13. Fijación de Audiencia.....	34
2.1.13. Características del recurso de revisión por causa de fraude .....	35
2.1.14 Procedimiento para interponer el recurso de revisión por causa de fraude .....	36
2.2.1. Tercer Adquiriente de Buena Fe .....	37
2.3.1 Interposición del recurso de revisión por causa de fraude .....	39
2.3.2 Competencia para el conocimiento del recurso de revisión por causa de fraude .....	40
2.3.3 Plazo legal para la interposición del recurso .....	41
2.3.4 Presentación de elementos probatorios en el Recurso de Revisión por Causa de Fraude .....	42
2.3.14 Presentación de testimonios .....	44
2.4.1 Rol del Abogado del Estado .....	44
<b>CAPITULO III MARCO METODOLÓGICO .....</b>	<b>45</b>
3.1. Enfoque, Diseño y tipo de investigación .....	46
3.1.2 Técnicas e instrumentos .....	46
3.1.2.2 La entrevista: .....	47
3.1.2.3 Población y muestra .....	47
3.1.2.4 Instrumentos de Recolección de Información .....	48
3.1.2.5 Confiabilidad y Validez .....	48

3.1.2.6 Procedimiento para la recolección y análisis de datos. ....	49
3.2.1 Entrevista Aplicada al Juez .....	49
<b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS</b> .....	51
4.1. Resultados de los cuestionarios aplicados a los abogados del Distrito Nacional. ....	52
4.2. Discusión de los resultados .....	67
<b>CONCLUSIONES</b> .....	71
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	74
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	77
<b>APÉNDICE 1. GLOSARIO</b> .....	80
<b>ENTREVISTA AL JUEZ</b> .....	83
<b>CUESTIONARIO PARA SER APLICADO A LOS ABOGADOS</b> .....	84

## COMPENDIO

La investigación sustentada tiene como propósito ver la incidencia del Recurso de Revisión por Causa de Fraude ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Este recurso está contenido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, comenzando desde el artículo 86 el cual marca la pauta a seguir al encontrarse con un procedimiento como este el cual inicia con la impugnación de la sentencia del proceso de saneamiento que se presume que fue obtenida fraudulentamente en primer grado, es decir, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original. Cabe destacar que el enfoque de esta investigación es mixto y no experimental, atendido a que parte de variables previamente existentes. Luego de analizar todos los datos obtenidos, hemos podido verificar que un gran porcentaje de los abogados tiene un conocimiento entre bajo y medio a la hora de aplicar esta vía recursiva, que el procedimiento a llevar a cabo para promover el mismo el de la Litis de derechos registrados, también se aborda el tema referente a la incidencia de las pruebas durante este proceso, en su sentido la investigación dio como resultado que la mayoría de todos los abogados encuestados están a favor del aporte mixto de pruebas debido a lo amplio de este recurso. En otro orden se llegó a la conclusión de que el procedimiento de Revisión por Causa de Fraude no es una acción y llamamos acción a la instancia que da inicio al proceso, esta es una vía recursiva corresponde a un proceso posterior que no es otro grado de jurisdicción sino dado a una condición que se da bajo una circunstancia muy específica que es el fraude.

Palabras claves: Revisión por Causa de Fraude, tribunal de tierras de jurisdicción original, saneamiento, litis de derechos registrados, mentira, fraudulenta.

## CONCLUSIONES

En este apartado se presentan las conclusiones de la investigación relativa al recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, ubicado en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional cuyos datos han sido obtenidos luego de presentar y hacer un análisis de los resultados.

Respecto al primer objetivo: Determinar las causas que han dado lugar a la decisión o fallo sobre el Recurso de Revisión por Causa de Fraude por ante el Tribunal Superior De Tierras del Departamento Central, ubicado en el Distrito Nacional, durante el periodo 2021-2022:

Se determinó que la principal causante de la interposición por causa de fraude son las maniobras fraudulentas ejecutadas en saneamiento, pero de igual manera también se puede verificar que los recursos objetos de estudio fueron interpuestos con sin tomar las prerrogativas legales correspondientes, lo que dio lugar a la no admisión de los mismos, por tanto la falta de conocimiento de los abogados puede vulnerar en un mañana los derechos de propiedad que válidamente podría reclamar en justicia mediante un saneamiento otra persona.

Relativo al objetivo específico No. 2 Identificar las pruebas que se presentan con más frecuencia por la parte recurrente del Recurso de Revisión por Causa de Fraude por ante La Primera Sala Del Tribunal Superior De Tierras Del Departamento Central, ubicado en el Distrito Nacional, durante el año 2021-2022:

Se de termino que la prueba documental es la que más prolifera como resultado de la investigación, aunque cabe destacar que en las encuestas un 100% de los abogados, estuvo a favor de que se presentara tantas pruebas, periciales, testimonios debidamente registrados, y documentaciones deben ser aportadas a los fines, lo que va en consonancia con lo que se ha mencionado a lo largo de esta investigación y esto es la libertad probatoria. “La prueba, en sentido general, se entiende como la demostración de la existencia de un hecho material o de un acto jurídico en las formas admitidas (Potentini, 2004, p. 536)”.

“Finalmente, en lo relativo a este principio, cabe resaltar que esa amplia libertad probatoria en aquellos procesos de orden público está sedimentada en las garantías de los derechos fundamentales consagrados en el artículo 68 de la Constitución, en especial el derecho tutelado de manera efectiva, respetando el derecho a la defensa y el debido proceso que le conciernen a las partes envueltas en todo proceso al amparo del artículo 69 de la carta magna (Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Comentada por Registradores de Títulos, 2022, pág. 92).

Objetivo específico No.3: verificar los efectos jurídicos que ha producido el Recurso de Revisión por Causa de Fraude, producto del conocimiento a fondo de la demanda por ante La Primera Sala Del Tribunal Superior De Tierras Del Departamento Central, ubicado en el Distrito Nacional, durante el año 2021-2022.

En ese sentido el efecto que podemos observar es la revocación de la sentencia de saneamiento una vez sometido y ventilado el recurso de revisión por causa de fraude, por lo tanto, se anula de igual manera el certificado de título que acredita los derechos de propiedad sobre una inmueble o terreno. Tal como lo establece la jurisprudencia, se hace necesario que la parte interesada y que ha sufrido el fraude promueva nueva vez la acción ante el tribunal de jurisdicción original que conoció el proceso litigioso para que nueva vez examine el proceso completo, tomando en consideración que quien lo promovió inicialmente cometió fraude.

A la luz de los fraudes inmobiliarios que han proliferado en nuestro país se hace necesario que nuestros abogados tengan el conocimiento de lugar para saber defender tanto en los tribunales como fuera de ellos el derecho de propiedad, atendido a que las estafas de bienes inmuebles no se dan únicamente cuando las personas ocupan una propiedad perteneciente al Estado por veinte 20 años, sino que también por títulos ya registrados a favor de otros que han obtenido legalmente su derecho, les ha sido arrebatado y vendido a otros ilegalmente y muchas veces sin saber los compradores por la falta de investigación, conocimiento y preparación de nuestros abogados

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Alies Rivas (2021) Apuntes de derecho inmobiliario registral a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920.

Boletín Judicial No. 48, sentencia de casación de 1950.

Boletín Judicial No.611, sentencia de casación de 1958.

Boletín Judicial No.517, sentencia de casación de 1953.

Boletín Judicial No.485, sentencia de casación de 1950.

Boletín Judicial No.1044, sentencia de casación 1997.

Boletín Judicial No.1207 de la Suprema Corte de Justicia año 2011.

Boletín Judicial No.651 de la Suprema Corte de Justicia año 1974.

Código Civil de la República Dominicana, artículos 1382 y 2268.

Constitución de la República Dominicana del año 2015.

Fernández y Burgos (2018) Comportamiento del recurso de revisión por causa de fraude en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste San Francisco de Macorís, durante el período noviembre 2016 a noviembre 2017.



García y Daneira (2020), Extralimitación del Tribunal Constitucional en el recurso de revisión constitucional en lo relativo al examen de legalidad sustantiva y procesal de las sentencias civiles de la Suprema Corte de Justicia.

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, modificada por la Ley 51-07

Mejía Cholo (2020), La prueba en el recurso de revisión.

La Investigación documental (2023)  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Investigaci%C3%B3n\\_documental](https://es.wikipedia.org/wiki/Investigaci%C3%B3n_documental)

La Validez <https://www.questionpro.com/blog/es/que-es-la-validez-y-confiabilidad-enlainvestigacion/#:~:text=La%20validez%20se%20define%20como,misma%20situaci%C3%B3n%20en%20repetidas%20ocasiones>.

Ley No. 163-01 que crea la provincia de Santo Domingo.

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Comentada por Registradores de Títulos, (2022).

¿Qué es la investigación documental? (2023)  
<https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-documental/>

Reynoso y Suárez (2015), El Recurso de Revisión Por Causa de Fraude, En El Tribunal Superior De Tierras Del Departamento Noreste, Durante El Periodo 2013-2014.

Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras, modificado por la Resolución 1737-2007 de fecha 12 de julio del 2007.

Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución 788-2022.

Rafael Ciprián (2013), Tratado de Derecho Inmobiliaria (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos); Tercera Edición.

Segundo Monción (2017) La litis, los Incidentes y la Demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria: Formularios y Jurisprudencias

Sentencia del Tribunal Constitucional No.TC/0093/15 del (2015)

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 36. 14 de noviembre de 2012.

¿Qué es la investigación documental? (2023) <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-documental/>

Victor A. Santana Polanco (2008) Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria.

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

Para consultar a texto completo esta tesis [solicite en este formulario \(https://forms.gle/vx5iLzv1pAMyN3d59 como hipervínculo\)](https://forms.gle/vx5iLzv1pAMyN3d59) o 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)