

DERECHO INMOBILIARIO





DERECHO INMOBILIARIO

III Fase de Implementación

DERECHO INMOBILIARIO

AUTORES:

Consultores Nacionales: Altagracia Virginia Concepción, Carmen Zenaida Castro, Catalina Ferrera Cuevas, Luis Antonio Bonetti, Rosabel Castillo, Wilson Gómez, Rafael Ciprián, Víctor Santana

Hecho el Depósito Legal

ISBN: 978-9945-425-18-5

Portada: Julissa Ivor

Diagramación: Iris Cuevas

Corrector de estilo: Juan Manuel Prida

© **Escuela Nacional de la Judicatura
ENJ**

Teléfono: (809) 686-0672

Fax: (809) 686-1101

Dirección:

César Nicolás Penson No. 59, Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana.

Email: comunicación@enj.org / info@enj.org

Pág. Web: <http://www.enj.org>

Consejo Directivo

Mag. Jorge A. Subero Isa

Presidente

Mag. Enilda Reyes Pérez

Miembro

Mag. Erick Hernández-Machado

Miembro

Mag. William Encarnación

Miembro

Dr. Juan Manuel Pellerano

Miembro

Lic. Julio César Terrero

Miembro

Luis Henry Molina Peña

Secretario

Dirección

Luis Henry Molina

Director

Gervasia Valenzuela Sosa

Subdirectora

Mag. Yokaurys Morales

Coordinadora Técnica

Silvia Furniel

Analista

Capital Humano

Joddy Hernández

Analista

Gerencias de Proyectos

Nora Rubirosa

Gerente

Glenys Linares

Analista

Pully García

Analista

Ney De la Rosa

Gerente

Ellys Coronado

Analista

Yamell Montero

Analista

Rosa María Cruz

Especialista

María Amalia Bobadilla

Analista

Lucy Liranzo

Analista

Mariloy Díaz

Especialista

Dilena Hernández

Analista

Ricardo Tavera

Analista

Gestión Administración y Finanzas

Alicia Tejada

Gestora

Adriano Francisco

Especialista

Giselle Mojica

Analista

Yokasta García

Analista

Gestión de Información y Atención al Usuario

Jacqueline Díaz

Gestora

Luis M. Pérez

Especialista

Guillermo Haché

Especialista

Glennys Díaz

Analista

Mencia Mercedes

Analista

Virginia Feliz

Analista

José L. Rodríguez

Analista

Maurys Santana

Analista

Denia Pichardo

Analista

Contenido

Módulo I

Marco institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria

Institución	6
Introducción a la Jurisdicción Inmobiliaria	6
Principios generales que enfatizan el marco institucional	6
Los Tribunales Superiores de Tierras (TST) son los que se mencionan en el art. 115 y siguientes, Ley núm. 108-05	7
Unidad operativa de los órganos	12
Detalles interesantes:	13
Marco institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria	15
Regla Institucional	16
Competencia:	16
El conflicto de competencia	16
Organización de la jurisdicción inmobiliaria	17
Composición de las ternas	17
Asignación de expedientes a las ternas	17
Personal administrativo y operativo de los Tribunales Superiores de Tierras ..	18
Competencia	18
Deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades	18
Del Tribunal de Jurisdicción Original	19
Deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades	20
Del Abogado del Estado	20
Funciones del Abogado del Estado	20
Secretaría común	21
De los abogados ayudantes	22

Módulo II

Estructura organizacional de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos

1. La Dirección Nacional de Registro de Títulos	24
2. Definición	24
3. Finalidad	24
4. Funciones de la Dirección Nacional de Registros de Títulos	24
5. Del Director Nacional de Registro de Títulos	25
6. Atribuciones del Director Nacional de Registro de Títulos	25
7. De los Registros de Títulos.	26
8. De los Registradores de Títulos	28

9. Los Principios Registrales	30
10. La Función Calificadora del Registrador	33
11. El Registro Complementario de Certificado de Título	35

Módulo III

Los recursos ante la jurisdicción inmobiliaria

Introducción	38
1. Los Recursos. Generalidades	38
2. El Recurso de Apelación	39
3. Los Plazos	41
4. Recurso de Casación	49
5. Recursos Administrativos	54
6. Recurso Jerárquico	57
7. Recursos Administrativos contra los Actos emitidos por las Oficinas de Registros de Títulos	60
8. Recurso Jerárquico contra decisiones de los Registros de Títulos	62
9. Recursos Administrativos contra los Actos de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	65
10. Solicitud de revisión por causa de error material contra documentos generados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias	67
11. Recurso de Revisión por Causa de Error Material sobre sentencias o resoluciones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria	67
12. Recurso de Revisión por Causa de Fraude	70
13. Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria	72





Módulo I
**Marco institucional de la
Jurisdicción Inmobiliaria**

Autor: Fabio Guerrero



Institución

- Conjunto de reglas creadas por el legislador o los particulares para la satisfacción de intereses colectivos o privados.
- La institución puede presentarse bajo la forma de una persona moral de derecho público o privado. Por ejemplo, la forma del derecho público lo constituye el Estado, el Parlamento, y para nosotros, el Congreso, etc. La forma de una persona moral de derecho privado, puede ser una asociación, una agrupación sin personalidad jurídica, una fundación, o un régimen legal como la tutela, la prescripción, el saneamiento, tribunales, etc.
- De las razones antes señaladas cuando presentamos el marco institucional de la jurisdicción inmobiliaria a partir de la Ley núm. 108-05 tenemos que comprenderlo en función de sus órganos.

Introducción a la Jurisdicción Inmobiliaria

Lo primero que hay que establecer es el hecho de que estamos frente a una jurisdicción especializada que trabaja con todo lo relativo a derechos reales inmobiliarios registrados y tiene por objeto:

Artículo 1.- Objeto de la ley. “La presente ley se denomina “Ley de Registro Inmobiliario” y tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.”

Principios generales que enfatizan el marco institucional

PRINCIPIO I: La presente ley regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana.

PRINCIPIO VI: La presente Ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y normas complementarias, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia dicte de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica.

PRINCIPIO VII: Cuando exista contradicción entre esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley.

En nuestro país existe una dualidad en lo que se refiere a la materia inmobiliaria:

- Por un lado tenemos el Sistema Torrens para los terrenos registrados y es al que compete a la jurisdicción inmobiliaria (JI). Este es *in rem* (sobre la cosa), y que nos interesa en este momento.
- Por otro lado tenemos el sistema ministerial francés para los terrenos no registrados, que compete a la jurisdicción común e interviene como actor principal la Conservaduría de Hipotecas. Este es *in personam* (sobre la persona).



Según lo establece la Ley de Registro Inmobiliario núm. 108-05 el tribunal de tierras tiene objetivos básicos, como son:

- Saneamiento y registro de todos los derechos concernientes a la propiedad inmobiliaria.
- Registro de cargas y gravámenes.
- Litis de derechos registrados.
- Legalidad de las ventas.

Los Tribunales Superiores de Tierras (TST) son los que se mencionan en el art. 115 y siguientes, Ley núm. 108-05

Existencia legal de los TST

Artículo 6.- “Los Tribunales Superiores de Tierras son tribunales colegiados compuestos por no menos de cinco (5) jueces designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.”

Párrafo 3 del art. 6, Ley núm. 108-05:

Composición de la Jurisdicción Inmobiliaria

Artículo 2.- “Composición de la Jurisdicción. La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos:

- a) Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original.
- b) Dirección Nacional de Registro de Títulos.
- c) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.”

“Habrán no menos de cinco (5) Tribunales Superiores de Tierras y serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a las necesidades del sistema, tal como lo establece la Ley núm. 267-98 de fecha 24 de mayo de 1998, en su artículo 1 y sus literales a, b, c y d, y sus párrafos.”

Artículo 115.- “Tribunales Superiores de Tierras. Se crean los siguientes tribunales superiores de tierras:



1. Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.
2. Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.
3. Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.
4. Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur.
5. Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.”

“Párrafo 1.- Las provincias comprendidas dentro de la Jurisdicción de un tribunal superior de tierras serán definidas por la Suprema Corte de Justicia por vía reglamentaria.”

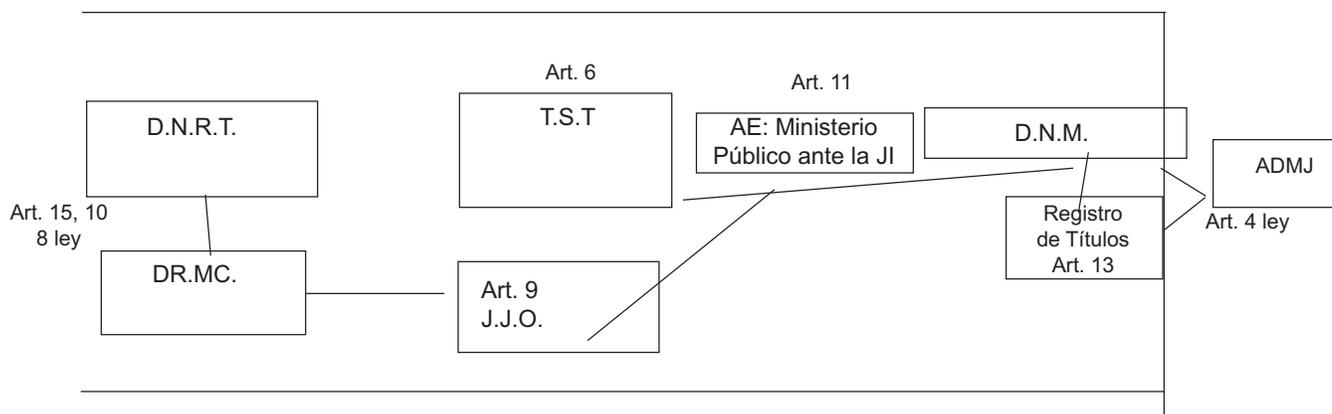
Hay que comprender la estructura jerárquica del tribunal de tierras como institución:

Artículo 3.- Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.”

Excepción en el artículo 3 antes señalado

Párrafo 1.- “Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendientes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la jurisdicción”.

“La inclusión de este artículo en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario tiene por finalidad evitar la prolongación de litis en inmuebles que hayan sido objeto de garantías hipotecarias y/o previamente ejecutados”. (Derecho Procesal en materia de tierras, pág.52, Víctor Santana Polanco).



Nota explicativa: Es necesario destacar que en virtud de la Ley núm. 51-07 que modifica el artículo 2 de la Ley núm. 108-05, entre otros, el Abogado del Estado no constituye un órgano de la jurisdicción inmobiliaria, aunque dentro de sus funciones y atribuciones está íntegramente ligado a la Jurisdicción Inmobiliaria.

El Tribunal Superior de Tierras es el órgano jerárquicamente superior dentro de la jurisdicción como institución pero los jueces gozan de la independencia y libertad propia de su investidura.

Artículo 6.- Definición. Los Tribunales Superiores de Tierras son tribunales colegiados compuestos por no menos de cinco (5) jueces designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.

Párrafo 1.- Para celebrar audiencia el tribunal estará integrado por tres jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos.

Párrafo 2.- Las decisiones del Tribunal Superior de Tierras serán adoptadas por mayoría simple.

Dentro del Tribunal de Tierras encontramos dos instituciones vinculadas, que son:

1. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que es la encargada de la realización, revisión y aprobación de los trabajos de mensura y operaciones técnicas posteriores al saneamiento.
2. Registro de Títulos, en cuanto institución del Estado encargada de la publicidad registral jurídica en materia de bienes inmuebles, cuya finalidad es la seguridad jurídica preventiva, entendiéndose por esta el conjunto de instituciones del Poder Judicial que previenen la producción de la litis¹.

Encontramos también al Abogado de Estado, que es nombrado por el Poder Ejecutivo, y que es a su vez el Ministerio Público en esta jurisdicción, jugando, en principio, una doble función: representante del Estado como parte interesada de un proceso (como en el saneamiento), y representante del Estado como parte constitutiva del Tribunal en calidad de Ministerio Público (Ej.: revisión por causa de fraude y el saneamiento).

Dentro de lo que es propiamente el órgano jurisdiccional encontramos:

- Juzgados de Jurisdicción Original, que son los tribunales de primer grado.

Artículo 9- Definición. Son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 10.- “Competencia. Los Tribunales de Jurisdicción Original conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble, conforme a lo establecido en el capítulo de esta ley relativo a la Secretaría de los Despachos Judiciales.”

¹ Definición del Registro dado por el Registrador Jorge Blanco Urzaiz de Icod de los Vinos (Tenefire España) quien dice que el Registro es el Preventor de la litis.





Párrafo 1.- Los tribunales de Jurisdicción Original serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia, de acuerdo a las necesidades del sistema.

Párrafo 2.- Todo tribunal de jurisdicción original se encuentra dentro de la jurisdicción de un Tribunal Superior de Tierras.

Párrafo 3.- Los tribunales de jurisdicción original gozan de plenitud de jurisdicción dentro del distrito judicial al que pertenecen.

- Un tribunal superior de tierras, que funge como tribunal de alzada en cuanto a las decisiones emanadas de parte de los Tribunales de Jurisdicción Original.

Artículo 7.- Competencia. Los tribunales superiores de tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los Tribunales de Jurisdicción Original bajo su jurisdicción, así como también en última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por esta ley. Así mismo hay veces que conoce a instancia de las partes de ciertas acciones que le son sometidas como el referimiento, Revisión por causa de fraude.

Artículo 50.- Referimiento. El Juez del Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del caso puede conocer en referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble.

Párrafo 1.- En el curso de la litis sobre derechos registrados el juez de Jurisdicción Original debe actuar a pedimento de las partes.

Párrafo 2.- Su ordenanza como juez de los referimientos no puede perjudicar el fondo del asunto, no adquiere en cuanto a lo principal la autoridad de la cosa juzgada, y es ejecutoria provisionalmente, no obstante cualquier recurso.

Artículo 51.- Competencia. El juez de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva.

Artículo 52.- Procedimiento. El demandante en referimiento debe citar por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a la parte demandada para que en el plazo de un (1) día franco comparezca por ante el juez apoderado, quien debe dictar su decisión en un plazo no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha de la audiencia.

Artículo 53.- Vías de Recurso. La medida dictada en referimiento es recurrible por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente. El plazo para recurrir las medidas dictadas en referimiento es de quince (15) días contados a partir de la notificación de la decisión. El presidente del Tribunal Superior de Tierras tiene las mismas facultades previstas en los Artículos 140 y 141 de la Ley 834, del 15 de julio de 1978, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil Francés.

• Revisión por causa de fraude

Artículo 86.- Definición. La revisión por causa de fraude es la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento.

Párrafo 1.- 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.

Párrafo 2.- Se puede interponer este recurso a partir de publicada la sentencia y hasta transcurrido un (1) año de la emisión del primer Certificado del Título.

Párrafo 3.- No se reputará 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.

Párrafo 4.- Cuando se emita un título por primera vez el registrador realiza una anotación indicando el plazo de la prescripción para la acción de revisión por causa de fraude.

Artículo 87.- Competencia. El tribunal competente para conocer de este recurso es el Tribunal Superior de Tierras correspondiente al Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la sentencia recurrida.

Artículo 88.- Notificación. La instancia para conocer de este recurso debe ser notificada previamente, por acto instrumentado por un ministerial de la jurisdicción inmobiliaria, a las personas contra las cuales se dirija el mismo, así como a todo titular de algún derecho, carga o gravamen a que se refiere la sentencia impugnada en relación con el inmueble de que se trate.

- La Secretaría del Tribunal de Tierras es el contacto con el público, a través de la cual se deposita todo para el conocimiento del TST. Según el artículo 18, la Secretaría es la unidad operativa que asiste a uno o varios despachos judiciales en la función administrativa y jurisdiccional.

Párrafo 1, art. 18 de la Ley núm. 108-05

La Secretaría está a cargo de un secretario.

Párrafo 2, art. 18 de la Ley núm. 108-05

Los requisitos para ser secretario son los mismos establecidos en la Ley de Carrera Judicial y textos complementarios.

Párrafo 3, art. 18 de la Ley núm. 108-05

El apoderamiento del tribunal se hace por intermedio de la Secretaría quien asigna el caso por sistema aleatorio, en los casos en que haya más de un Tribunal de Jurisdicción Original y en los Tribunales Superiores de Tierras a los jueces.



El artículo 9 de la Ley núm. 108-05 consigna que los Tribunales de Jurisdicción Original “Son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria.”

Párrafo 1, modificado por la Ley núm. 51-07.- El Abogado del Estado debe ser notificado por el tribunal apoderado, para que intervenga en el proceso.



Unidad operativa de los órganos

Artículo 19.- Funciones de la Secretaría de los Despachos Judiciales. Las funciones de la Secretaría son las establecidas en la Ley de Organización Judicial para los secretarios judiciales y aquellas que explícitamente les confiere esta ley y sus reglamentos.

- Dentro de las atribuciones de la Secretaría del Tribunal de Tierras está la de escoger por sorteo y mediante terna a los jueces que conocerán del caso. También integra y constituye el Tribunal Superior de Tierras. Establecerá la terna y designará quién presidirá la misma. En la constitución de la terna opera una situación sui generis, ya que el presidente del Tribunal puede ser integrado; en este caso, la presidirá. (Artículos 10, párrafos II y 35 del Reglamento de los Tribunales).

El presidente del Tribunal Superior de Tierras constituirá el pleno del Tribunal para conocer del recurso administrativo jurisdiccional, no obstante haber formado parte del Tribunal que conoció del recurso jerárquico contra un acto o resolución administrativa dictada por un juez de Jurisdicción Original.

Artículo 8.- Composición. Para conocer de los asuntos de su competencia, el Tribunal Superior de Tierras será integrado por jueces escogidos de acuerdo a los mecanismos establecidos por la vía reglamentaria.

Artículo 18

La Secretaría es la unidad operativa que asiste a uno o varios despachos judiciales en la función administrativa y jurisdiccional.

Párrafo 1

La Secretaría está a cargo de un secretario.

Párrafo 2

Los requisitos para ser secretario son los mismos establecidos en la Ley de Carrera Judicial y textos complementarios.

Párrafo 3

El apoderamiento del tribunal se hace por intermedio de la Secretaría que asigna el caso por sistema aleatorio.

(Art. 10 párrafo 1, 2, 3 y Art. 35 letra J, K, L del Reglamento de los Tribunales, relacionados con el apoderamiento).

Detalles interesantes:

- En esta jurisdicción ha sido instituido el Ministerio de Alguacil. Todas las citaciones y notificaciones se harán por medio de alguaciles de la Jurisdicción Inmobiliaria, quienes tendrán la función de citar y notificar a las partes.
- **Art. 5, párrafo 4 y 73 de la Ley núm. 108-05.** Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.
- **Artículo 61.-** Citación para audiencia. Las partes deben ser citadas para la audiencia mediante acto de alguacil conforme a lo que establece el Código de Procedimiento Civil (artículos del 63 al 74, inclusive y 1033).
- En esta jurisdicción se habla de actas de audiencias, que se caracterizan por recoger las incidencias del proceso verbal de la audiencia.
- Las partes se sientan todas alrededor de una mesa a discutir frente al juez o jueces sus pretensiones. No es tan formal como la jurisdicción ordinaria, incluso no es necesario la asistencia de un abogado en el saneamiento, siempre que no sea litigioso (artículo 20, párrafo 2), pero siempre debe respetarse la dirección de la audiencia a cargo del juez que la preside.
- Y en el saneamiento la Dirección Regional de Mensuras Catastrales **Art. 25 párrafo 2:** en la solicitud de autorización para la realización de la mensura, el reclamante solicita que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente autorice al agrimensor a realizar los trabajos de mensura, la cual debe pronunciarse dentro de un plazo de veinte (20) días. La solicitud lleva implícita la petición de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales apodere al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente. Siempre será por la Secretaría, como ya se ha señalado.

Entre los procesos que conoce la jurisdicción inmobiliaria:

Tribunales inmobiliarios

1. El saneamiento.
2. Litis sobre derechos registrados.
3. Levantamiento de la oposición.
4. Determinación de herederos y partición.
5. Inclusión / exclusión de herederos con respecto a un bien registrado.





6. Partición.
7. Transferencia / inscripción de cargas y gravámenes.

Mensuras Catastrales:

1. Subdivisión y trabajos técnicos.
2. Refundición.
3. Inspección.
4. Actualización parcelaria.
5. Localización de mejoras.
6. División para partición técnica.
7. Cambio de agrimensor.
8. Planos de división para condominio.

Registro de Títulos:

1. Primer registro por sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original.
2. Pérdida de duplicado.
3. Transferencia.
4. Aporte en naturaleza.
5. Rectificación de asientos y registros por error material.
6. Declaración de bien propio.
7. Constitución de condominio.
8. Registro de derechos accesorios (hipoteca).
9. Reconstrucción de registro.
10. Anotaciones preventivas.
11. Certificaciones.
12. Cancelación de asientos registrales.

Tribunal de jurisdicción original:

1. Desistimiento.
2. Desglose de documentos.
3. Gastos y honorarios.
4. Deslinde.

5. Determinación de herederos y partición.
6. Litis sobre derechos registrados.
7. Saneamiento.
8. Reconstrucción de expedientes.
9. Demanda contra el fondo de garantía.
10. Desacato.
11. Otros delitos.
12. Astreinte



Tribunal Superior de Tierras

1. Apelación.
2. Revisión por causa de fraude.
3. Recursos administrativos.
4. Referimiento.
5. Recusación.

Marco institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria

Instancia de coordinación

Los órganos que conforman la jurisdicción inmobiliaria son coordinados por la Suprema Corte de Justicia o por la instancia que ésta designe para tales fines y para el manejo integral de la Jurisdicción.

Artículo 4: Administración de la jurisdicción

Para el manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria los servicios comunes y administrativos serán prestados por la administración general cuyo titular será designado por la Suprema Corte de Justicia.

Jueces y funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria

Los jueces y funcionarios de la jurisdicción inmobiliaria son designados por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a los procedimientos establecidos para tales fines.

Párrafo 1.- Los jueces de los Tribunales Superiores de Tierras y los de los Tribunales de Jurisdicción Original deben reunir las condiciones requeridas por la Ley, cumplir con los deberes y gozar de los derechos establecidos por la Constitución de la República Dominicana, la Ley de Organización Judicial, la Ley de Carrera Judicial, la presente Ley y sus reglamentos.



Párrafo 2.- Los requisitos para todos los demás funcionarios de la jurisdicción inmobiliaria son los establecidos por vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia.

Regla Institucional

Los agrimensores, cuando ejecutan mensuras o modificaciones parcelarias se convierten en oficiales públicos y auxiliares de la justicia, sometidos al cumplimiento de la ley.

Artículo 69.- Publicidad de la mensura

El agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la jurisdicción, comunicará por escrito con acuse de recibo, previo al inicio de los trabajos de campo, a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble objeto a mensurar.

Artículo 5.- Párrafo 3

Los agrimensores, cuando ejecutan mensuras o modificaciones parcelarias se convierten en oficiales públicos y auxiliares de la justicia, sometidos al cumplimiento de la Ley.

Artículo 25.- Párrafo 4

Esta autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público de la justicia sujeto a la presente Ley y sus Reglamentos.

Competencia:

El Artículo 7 Ley núm. 108-05

Los Tribunales Superiores de Tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los Tribunales de Jurisdicción Original bajo su dependencia, así como también en última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por la Ley.

El conflicto de competencia

Artículo 7, párrafo 1 Ley núm. 108-05

Si se presentare el conflicto de competencia entre Tribunales Superiores de Tierras, será resuelto por la Suprema Corte de Justicia.

Organización de la jurisdicción inmobiliaria

Los integrantes de la Jurisdicción Inmobiliaria son los jueces de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original, directores nacionales de Registro de Títulos y Mensuras Catastrales, registradores de títulos, abogados ayudantes, agrimensores, secretarías, personal auxiliar y los alguaciles, todos están sujetos a las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, Ley de Carrera Judicial y su Reglamento, Ley de Organización Judicial y su Reglamento, Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, para sus respectivas funciones, con la única excepción de aquellos aspectos especializados de la Ley de Registro Inmobiliario.



Composición de las ternas

Los Jueces que integran los Tribunales Superiores de Tierras, incluyendo a su presidente, se organizan en ternas renovables.

Las ternas se conforman al azar, a partir de un sorteo aleatorio celebrado por la secretaría del Tribunal Superior de Tierras. El mismo se efectúa periódicamente en una fecha fijada por la secretaría.

Asignación de expedientes a las ternas

Los expedientes judiciales recibidos en el Tribunal Superior de Tierras son sorteados en la secretaría general, entre todos los jueces que integran el mismo, resultando escogido un juez a quien se le designa automáticamente presidente de la terna, esto se hace constar mediante auto de apoderamiento.

El juez presidente de la terna es responsable de llevar el caso con la asistencia de los demás miembros de la terna hasta la emisión de una sentencia o cualquier otra medida que concluya el mismo.

Art. 35, Letra J, Reglamento en las ternas

Decisión de los casos

Las decisiones emanadas de las ternas de los Tribunales Superiores de Tierras, se toman por mayoría simple.

Sobre la firma de las decisiones por la terna, Ar. 14 y 15 del Reglamento de los Tribunales

Las decisiones emitidas por los Tribunales Superiores de Tierras serán firmadas por los tres integrantes de la terna. En el caso de que un juez participante no esté de acuerdo con el voto de la mayoría, debe hacerse constar en el expediente. A esto se le llama voto disidente o voto salvado.

Artículo 19 Ley núm. 108-05: Funciones de la secretaría de los despachos judiciales. Las funciones de la secretaría son las establecidas en la

Ley de Organización Judicial para los secretarios judiciales y aquellas que explícitamente les confiere esta ley y sus reglamentos.



Personal administrativo y operativo de los Tribunales Superiores de Tierras

En adición a los jueces que los integran, los Tribunales Superiores de Tierras están organizados estructuralmente incluyendo las siguientes funciones operativas y administrativas:

- a) Abogados ayudantes.
- b) Secretarías y personal auxiliar.
- c) Otros funcionarios administrativos.

Competencia

En adición a la competencia que le otorga la Constitución de la República, la Ley de Carrera Judicial No. 327-98 y la Ley de Organización Judicial No. 821, como Tribunal equivalente a una Corte de Apelación, para los efectos específicos de la Ley de Registro Inmobiliario, los Tribunales Superiores de Tierras son competentes para conocer y decidir sobre los siguientes casos:

- a) Los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones emanadas de los Tribunales de Jurisdicción Original.
- b) En única y última instancia conoce del proceso de revisión por causa de fraude.
- c) Ejecuta todas aquellas acciones de orden disciplinario que le son sometidas de acuerdo con el Reglamento correspondiente.
- d) Emite todas aquellas disposiciones de carácter normativo que fueren necesarias para el correcto desenvolvimiento del tribunal.
- e) En forma administrativa conoce los recursos interpuestos contra actuaciones administrativas dictadas por los órganos administrativos y técnicos de la jurisdicción inmobiliaria.

Deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades

Los Presidentes de los Tribunales Superiores de Tierras están sujetos a los deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades establecidas en el Capítulo VI de la Ley de la Carrera Judicial y especificadas en su Reglamento.

Del Tribunal de Jurisdicción Original

Organización, competencia territorial

Jerárquicamente todo Tribunal de Jurisdicción Original está adscrito a un Tribunal Superior de Tierras.

Artículo 10 Ley núm. 108-05.- Competencia

Los tribunales de jurisdicción original conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble, conforme a lo establecido en el capítulo VII de esta Ley relativo a la Secretaría de los Despachos Judiciales.

En una misma demarcación territorial podrán existir uno o tantos Tribunales de Jurisdicción Original como sea requerido en función de las necesidades específicas de cada departamento.

Los Tribunales de Jurisdicción Original están integrados por un juez y el personal de apoyo correspondiente:

- a) Abogados ayudantes.
- b) Secretaria y personal auxiliar.
- c) Otros funcionarios administrativos.

Los jueces que integran los Tribunales de Jurisdicción Original son designados por la Suprema Corte de Justicia. Los requerimientos para ocupar la función y su sustitución deben cumplir con lo establecido en la Constitución de la República, la Ley de Organización Judicial, la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.

Artículo 38, Ley núm. 108-05; 398 al 400 del Código de Procedimiento Civil. Perención de Instancia

Todo proceso en el que transcurran tres (3) años de inactividad procesal de las partes, se podrá archivar de forma definitiva y se reputa irrefragablemente que no hay interés en el mismo. La perención de instancia se produce de pleno derecho. La situación de estado de fallo de un expediente impide que se produzca la perención.

Cuando se produce la perención, la secretaria de los despachos judiciales deberá comunicar al Registro de Títulos correspondiente para los fines de lugar.

Las funciones que les son asignadas al Tribunal de Jurisdicción Original por la Constitución de la República, la Ley de Organización Judicial, la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento no son limitativas.

Conforme a la Ley de Registro Inmobiliario, las funciones de los Tribunales de Jurisdicción Original son las siguientes:





- a) Conocer en primer grado de todas las acciones litigiosas o administrativas interpuestas ante la jurisdicción inmobiliaria, excepto aquellas que por disposición expresa de la Ley de Registro Inmobiliario deban ser conocidos por los Tribunales Superiores de Tierras en única y última instancia.
- b) Recibir las apelaciones a las decisiones de su Tribunal y remitirlas al Tribunal de Segundo Grado.

Deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades

Los jueces de los Tribunales de Jurisdicción Original están sujetos a los deberes, derechos, prohibiciones e incompatibilidades establecidas en la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.

Del Abogado del Estado

El Abogado del Estado pertenece al Ministerio Público y está sujeto a los lineamientos, políticas y procedimientos de la Procuraduría General de la República.

Cada Tribunal Superior de Tierras tiene asignado un Abogado del Estado y éste a su vez contará con tantos Abogados del Estado adjuntos como se requiera para cumplir eficientemente sus funciones dentro de la jurisdicción inmobiliaria.

Los Abogados del Estado adjuntos pueden sustituir a su titular en las funciones que le sean expresamente delegadas por su titular.

Funciones del Abogado del Estado

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Registro Inmobiliario, el Abogado del Estado tiene las siguientes funciones:

- a) Someter ante la jurisdicción que corresponda los autores de infracciones castigadas por la Ley.
- b) Emitir dictámenes, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le corresponden.
- c) Ejecutar las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, asistiéndose de la fuerza pública si fuere necesario.
- d) Emitir su opinión en el proceso de saneamiento como representante del Estado Dominicano.
- e) Participar en el proceso de revisión por causa de fraude.
- f) Participar en el proceso de desalojo de lugares y en los casos que proceda autorizar el auxilio de la fuerza pública.



Artículo 31.- Demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios. Si queda demostrada 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 correspondientes conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

Artículo 32.- Medidas provisionales. Son aquellas de carácter provisorio ordenadas por el Juez, a pedimento de parte o de oficio, que no prejuzgan el fondo. Estas son recurribles conjuntamente con la sentencia definitiva por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente.

Artículo 33.- Medidas interlocutorias. Durante el saneamiento o cualquier proceso judicial en relación con inmuebles registrados, el juez apoderado, de oficio o a pedimento de cualquiera de las partes puede tomar las medidas interlocutorias que se impongan, las que son recurribles independientemente de la sentencia definitiva.

Artículo 34.- Causas. Las causas que de acuerdo al derecho común pueden dar motivo a la inhibición o a la recusación de un juez, se aplican igualmente a los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 35.- Procedimiento. En caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier juez de la jurisdicción inmobiliaria antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea un Juez del Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional.

Secretaría común

La secretaría de los Tribunales de Jurisdicción Original está a cargo de un secretario y puede corresponder a uno o más Tribunales de Jurisdicción Original en cuyo caso se convierte en secretaría común.

Existe una Secretaría General en cada uno de los Tribunales Superiores de Tierras y está integrada por una Secretaria o un Secretario General y el personal de apoyo que puede variar de acuerdo a las necesidades del Tribunal correspondiente.

El personal de apoyo que puede integrar la secretaría de un tribunal, está sujeto a las políticas y procedimientos de administración de personal establecidas por la Suprema Corte de Justicia para todos los empleados administrativos y operativos del Poder Judicial.



De los abogados ayudantes

Definición y Atribuciones

Los abogados ayudantes asisten a los jueces de los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original en el procesamiento de los casos que le son asignados.

La asistencia de los abogados ayudantes a los jueces de jurisdicción inmobiliaria es técnica y administrativa.

Para ocupar la función de abogado ayudante se requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Ser dominicano, mayor de edad y estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos.
- b) Ser doctor o licenciado en derecho.
- c) No haber sido condenado a pena aflictiva o infamante.
- d) Poseer un exequátur de acuerdo a lo establecido en la Ley III del 3 de noviembre de 1942.
- e) Haber prestado juramento ante la Suprema Corte de Justicia.
- f) Aprobar las pruebas generales de ingreso para ser empleado del poder judicial.
- g) Aprobar las pruebas de capacidad y
- h) Estar inscrito en el Colegio de Abogados.

Las funciones de los abogados ayudantes dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria son las siguientes:

- a) Asistir al juez correspondiente en el análisis de los casos de que es apoderado.
- b) Sustituir al secretario del tribunal en caso de ausencia.
- c) Realizar otras tareas encomendadas por el Juez, sin sustituir ni representar nunca al Juez a que está asignado.
- d) Analizar jurídicamente los casos que le sean asignados; investigar el caso que se le encomiende con uno o más jueces (en caso de que el tribunal sea colegiado).
- e) Aquellas otras funciones que le sean asignadas a través del presente reglamento o de procedimientos desarrollados para los procesos judiciales ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Los abogados ayudantes de la jurisdicción inmobiliaria están sujetos a las políticas y procedimientos de administración de personal establecidas por la Suprema Corte de Justicia.



Módulo II

Estructura organizacional de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos

Autores: Wilson Gómez y Rosabel Castillo



1. La Dirección Nacional de Registro de Títulos

El artículo 13 de la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, trata brevemente lo concerniente a esta Dirección Nacional y pone a cargo de la Suprema Corte de Justicia la facultad de establecer su sede y sus funciones por la vía reglamentaria.

En los artículos 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Reglamento General de Registros de Títulos, se aborda lo relativo a la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Para cumplir con su rol y las atribuciones que se le asignan, la Dirección Nacional cuenta con una estructura organizacional que la integra el Director Nacional, Abogados Ayudantes y técnicos integrados a divisiones o unidades establecidas para su eficiente funcionamiento.

2. Definición

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es un órgano de carácter nacional de la Jurisdicción Inmobiliaria dependiente de la Suprema Corte de Justicia que tiene el encargo de coordinar, dirigir y regular las oficinas de Registro de Títulos.

3. Finalidad

Procura el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativas, por parte del personal de la propia Dirección Nacional y de las oficinas de Registros de Títulos.

¿Qué persigue la Dirección Nacional?

Procura que las oficinas de Registros de Títulos realicen sus labores de manera uniforme, armónica y eficiente, en interés de garantizar la eficacia de los derechos que recaen sobre los inmuebles, sean protegidas las operaciones jurídicas y se dinamice el despacho de los asuntos que les son sometidos.

4. Funciones de la Dirección Nacional de Registros de Títulos

Entre sus funciones cardinales está la de coordinar, dirigir y regular la operatividad y desenvolvimiento propios y de los Registros de Títulos.

Es también inherente a su función velar por el mantenimiento adecuado del registro de las firmas de los registradores y funcionarios de los Registros de Títulos habilitados para emitir y firmar documentos oficiales. Corresponde a este órgano la administración y control de los sellos institucionales.

La Dirección Nacional asistirá técnicamente a los registros, procurará la uniformidad de las formas, procedimientos y técnicas registrales, y adoptará las medidas de seguridad para el acceso a la documentación en aquellas oficinas cuyos expedientes no estén digitalizados.

Este órgano de la jurisdicción inmobiliaria tendrá a su cargo la oportuna recolección y publicación de los datos estadísticos de los registros. Tomando en cuenta estos podrá establecer indicadores de gestión que posibiliten evaluar el servicio que se presta a los usuarios internos y externos.

Es función importante de la Dirección Nacional promover la capacitación y el desarrollo de su personal y el de los Registros de Títulos, a los efectos de alcanzar resultados óptimos en la gestión del órgano.

También se le confiere facultad a la Dirección Nacional para proponer a la Suprema Corte de Justicia modificaciones que tiendan a la actualización de las normativas aplicables a los derechos inmobiliarios, así como la firma de convenios institucionales con entidades nacionales e internacionales, en consonancia con las leyes.

En el artículo 6, ordinales de la “a” hasta la “l”, del Reglamento General de Registros de Títulos se trata lo que se refiere a las funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

5. Del Director Nacional de Registro de Títulos

Es designado por la Suprema Corte de Justicia, la cual tiene la facultad de removerlo a discreción. Este tiene el carácter de servidor judicial.

En el artículo 9 del Reglamento General de Registros de Títulos se establecen como exigencias para ocupar esta posición ser dominicano, mayor de edad, estar en el pleno goce de los derechos civiles y políticos, ser profesional de la abogacía y haberla ejercido por un mínimo de cinco años, se prefiere ser o haber sido Registrador de Títulos; y no haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni sancionado disciplinariamente de manera definitiva, salvo la amonestación.

Además se requiere que el candidato a esta posición se presente a las pruebas de ingreso establecidas para pertenecer al Poder Judicial, así como a las pruebas de capacidad reservadas para el cargo.

6. Atribuciones del Director Nacional de Registro de Títulos

El Reglamento General de Registros de Títulos establece las atribuciones del Director Nacional y es fundamental que se establezcan las más amplias fa-





cultades para que vele por la efectiva y correcta aplicación de la Ley No. 108-05 y sus Reglamentos, así como todas las disposiciones que de alguna manera comprendan el quehacer registral.

El Director Nacional, además de coordinar, dirigir, supervisar y regular el funcionamiento de los Registros de Títulos, debe establecer criterios orientados al imperio de los principios que gobiernan el Derecho Inmobiliario Registral, siempre en interés de que haya un rápido despacho de los servicios en el marco de la mayor seguridad jurídica.

Le está reservada al Director Nacional la facultad de procurar el criterio uniforme en la interpretación de las normas legales, reglamentarias y técnicas aplicables a la materia registral.

También tiene la calidad de aprobar los formularios, formatos que se utilizan en la Dirección Nacional y en los Registros de Títulos, así como de su estandarización.

Es de la competencia exclusiva del Director Nacional conocer y decidir los recursos jerárquicos interpuestos contra los actos administrativos de los Registros de Títulos.

También compete a este funcionario contribuir con la Suprema Corte de Justicia en el reemplazo definitivo del personal de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos. Cubre provisionalmente las vacantes del personal de la Dirección Nacional y de los Registros de Títulos, cuando sea necesario.

7. De los Registros de Títulos.

7.1. Definición.

En el Reglamento General de los Registros de Títulos se le define como “dependencias de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y se encuentran a cargo de un Registrador”.

Otra definición es aportada por Bernardo Pérez Fernández-Del Castillo, un notable representante de la doctrina registral latinoamericana: “Es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad inmobiliaria, limitaciones y gravámenes”.

Una versión interesante es la que establece que el Registro “es un centro de información organizada y sistemática relativa a una especialidad o género, cuya misión básica consiste en constituir o reconocer los derechos que posee una persona respecto de una propiedad inmobiliaria”.

En el I Congreso Internacional de Derecho Registral se definió al Registro como...”instituciones específicas organizadas por el Estado, puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad, facilitar el tráfico, garantizar el crédito, y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos”.

En nuestro caso se podría definir el Registro de Títulos como una oficina de carácter judicial-administrativo que tiene como función esencial registrar los actos que constituyen, transmiten, modifican y extinguen derechos que recaen sobre la propiedad inmobiliaria, dar publicidad sobre los mismos de conformidad con las leyes y reglamentos y ofrecérselos a la ciudadanía.

7.2. De la Organización de los Registros de Títulos

La estructura organizacional de los Registros de Títulos funciona en la República Dominicana sobre la base de una unidad directiva que está a cargo del Registrador de Títulos y otras unidades tales como de recepción, investigación, inscripción, ejecución, entrega, archivo, etc.

En nuestro país funcionan 22 Registros de Títulos y cada uno está sometido a su propia competencia territorial. En algunos casos un Registro comprende una provincia, en tanto que en otros casos alcanzan hasta cuatro provincias.

Las oficinas de Registro de Títulos están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos. La composición y competencia territorial de estos órganos y sus funciones son las que establezca la Suprema Corte de Justicia por vía reglamentaria.

En el artículo 12 del Reglamento General de Registros se desarrolla todo el ámbito de competencia territorial de los Registros de Títulos.

7.3. Funciones de los Registros de Títulos

Con base al artículo 13 del Reglamento General corresponde al Registro de Títulos velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y normas complementarias, así como otras disposiciones legales enmarcadas en el ámbito de su competencia.

Entre las funciones básicas está la de registrar los derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles, de conformidad con las leyes que regulan la materia inmobiliaria.

Estas oficinas deben llevar y mantener actualizados los libros y registros que sustenten la publicidad inmobiliaria y establecer mecanismos de control para una eficiente custodia y conservación, salvo que estos hayan sido entregados de manera definitiva al Archivo Central de la Jurisdicción Inmobiliaria.

7.4. Vinculación de los Registros de Títulos con los Tribunales Superiores de Tierras

Cada Registro de Títulos está vinculado a un único Tribunal Superior de Tierras, a una Dirección Regional de Mensuras y a los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original conforme a la competencia que le está asignada a cada uno.





8. De los Registradores de Títulos

En el artículo 15 del Reglamento General de los Registros de Títulos sólo se dice que “Los Registradores de Títulos son designados, trasladados y removidos por la Suprema Corte de Justicia”.

Con respecto a este funcionario de la Jurisdicción Inmobiliaria, que tienen la grave responsabilidad de ejercer la coordinación técnica y administrativa de las oficinas registrales.

El Registrador de Títulos está a la cabeza de la estructura organizacional del Registro, es un funcionario público del orden judicial-administrativo y el desempeño de su función está sometido al régimen de impedimentos, incompatibilidades, deberes, prohibiciones y vigilancia de los Jueces.

8.1. Requisitos para ser Registrador de Títulos

El artículo 16 del Reglamento General señala que es preciso de la condición de dominicano, abogado con un ejercicio de por lo menos tres años, no haber sido condenado a pena aflictiva o infamante, ni sancionado disciplinariamente de manera definitiva, salvo amonestación, superar las pruebas generales de ingreso al Poder Judicial y las pruebas específicas de capacidad para el desempeño del cargo, prefiriéndose que haya sido empleado del Registro de Títulos.

8.2. Funciones del Registrador de Títulos

De conformidad con el artículo 17 del Reglamento General de los Registros de Títulos, los Registradores son responsables del funcionamiento técnico y administrativo de sus oficinas. Están llamados a coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento de la entidad registral y del personal bajo su dependencia.

Debe velar porque los principios registrales se cumplan estrictamente y ejercer con rectitud de conciencia y con el mayor sentido de responsabilidad la función calificadora, que es la base fundamental de su actuación ante cada documento o expediente que le es sometido.

El Registrador de Títulos debe pronunciarse dentro de un plazo no mayor de 45 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente o solicitud. Este es un plazo máximo, lo que quiere decir que es extremo, por tanto el interés de la dinámica registral clama porque en el menor plazo posible se produzca el pronunciamiento.

Corresponde a este funcionario revisar y firmar los certificados de títulos y sus duplicados o extractos, revisar y firmar los asientos registrales que realizan en los registros complementarios, así como las certificaciones y los oficios de rechazo de las actuaciones.

El Registrador debe cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, los Reglamentos y normas

complementarias, para la emisión, conservación y secuencia cronológica de la ejecución de los Certificados de Títulos y sus duplicados.

Es necesario que el Registrador se pronuncie en un plazo no mayor de quince días sobre las acciones de reconsideración que se les sometan.

Corresponde a este servidor judicial solicitar, en los casos que lo ameritan, diagnóstico catastral, así como rectificar errores puramente materiales detectados en los Certificados de Títulos y en los registros complementarios, con arreglo a la Ley, los Reglamentos y las normas complementarias.

El Registrador debe informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos cualquier situación irregular, así como con respecto a todo intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que se presuma que tiene ese carácter, también con relación al hecho de que esté en peligro o desprotegida la documentación del registro.

Este funcionario debe preservar la información y estructura de los tractos que contiene la base de datos registral, en el caso de que utilice el sistema automatizado, y es responsable de las modificaciones que se introduzcan en las mismas, y debe remitir a la Dirección Nacional las informaciones estadísticas que se generen en su dependencia.

8.3. De los Sub-registradores

Salvo la exigencia de sólo dos años de ejercicio profesional señalada para el Sub-registrador, y tres años para ser Registrador, no existe otra diferencia en los requisitos para ocupar estos cargos.

La figura del Sub-registrador es creada por el artículo 18 del Reglamento General de los Registros de Títulos, en tanto que el artículo 19 de este mismo texto se refiere a las exigencias para ocupar este cargo.

El artículo 18 del Reglamento reza textualmente: “En aquellos Registros donde el volumen de operaciones lo justifique, la Suprema Corte de Justicia, podrá designar y atribuir funciones a los Sub-registradores de Títulos”.

En verdad este funcionario registral deviene en una especie de Registrador Adjunto, es más que en un sustituto temporal, es obvio que se procura distribuir la carga de trabajo que lleva a costas el Registrador de una oficina de gran volumen de operaciones.

Para un Registro de mediano volumen entonces será necesario pensar en la figura del Abogado Ayudante que reemplace temporalmente al Registrador en ocasión de vacaciones, licencias, etc., y es que estas oficinas tienen que tener garantizada la calidad profesional calificada en todo momento, sobre todo en el nuevo sistema que impone la Ley No. 108-05 y sus Reglamentos, de manera singular en ocasión del establecimiento de recursos administrativos y jurisdiccionales.





9. Los Principios Registrales

9.1. Noción de principios registrales

Ha dicho el tratadista colombiano Caicedo Escobar que “son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado”.

El tratadista español Roca Sastre, señala que “son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”.

La Carta de Buenos Aires, aprobada en el marco del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, señala que los principios registrales “son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en derecho positivo”.

Carral y de Teresa, citado por González Serrano en su trabajo “Ponencias”, señala: “Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales”.

Pérez Lasala, al respecto dice que “Los principios inmobiliarios registrados o principios registrales son las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado. Son útiles como criterio ordenador y medio para facilitar el estudio y comprensión de esta disciplina”.

Es evidente que los principios registrales son directrices orientadas a interpretar, comprender y solucionar los casos que se suscitan en torno a la materia registral.

9.2. Clasificación de los Principios Registrales

No existe una clasificación única, ni siquiera clasificaciones referenciales como grandes bloques, cada país presenta su propia fisonomía registral y asimismo aparecen los principios con matices clasificatorios particulares.

Mientras en algunos países se entiende que los principios fundamentales son el de especialidad y el de publicidad, en otros consideran los principios de publicidad, inscripción, consentimiento, especialidad y prioridad, en lo que a los dominicanos respecta, se juzgan como principios cardinales: Especialidad, legalidad, legitimidad o autenticidad y publicidad.

La Ley No. 108-05 en su exposición de motivos, singularmente en el principio general II, asume como la base del sistema inmobiliario, los referidos principios registrales.



En el artículo 17, literal “b”, del Reglamento General de Registros de Títulos, se trata como función del Registrador: “Cumplir los principios registrales y ejercer la función calificador de los documentos que le son presentados como base de una actuación registral”.

En los artículos 56 y 61 del cuerpo reglamentario antes indicado, se establece como vicio sustancial y deficiencia documental insubsanable, respectivamente, la inobservancia al principio de especialidad.

No obstante, es preciso admitir que, aun cuando en nuestro sistema inmobiliario registral, que es una versión del sistema Torrens, se retienen los principios esenciales antes enunciados, todos los demás principios tienen eficaz aplicación en el mismo, por tanto cada uno tiene que ser estudiado, comprendido y aplicado.

Resultan aplicables, en el caso nuestro, los principios de inscripción, prioridad o rango, rogación, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, legitimidad o autenticidad, fe pública registral y publicidad.

9.2.1. Principio de Inscripción

Este principio otorga la razón de ser al registro inmobiliario, es esto lo que explica su universalidad, es común a todos los sistemas registrales.

Un asiento o anotación producirá efectos una vez que sea inscrito, en la República Dominicana el Registro de Títulos produce, desde el punto de vista de la inscripción, efectos constitutivos y sustantivos, pues produce el nacimiento, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios.

9.2.2. Principio de Prioridad

Este principio registral encuentra su fundamento en la máxima latina **prior in tempore, potior in iure**, que traducida al español significa: “el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho”.

El primer expediente o documento que ingresa al Registro de Títulos tiene rango preferente, no importa la fecha en que haya sido redactado o firmado.

El principio de prioridad hace posible que se establezca en nuestro sistema en qué momento se origina o nace el derecho.

9.2.3. Principio de Rogación

Una parte con interés legítimo y que cumple con las exigencias establecidas, tiene la potestad de solicitar una inscripción o la cancelación de un derecho real inmobiliario.

La inscripción también puede ser formulada por aquellos que se subrogan en los derechos del titular a través de orden judicial.

El procedimiento registral tiene su punto de partida en el momento mismo en que el expediente o documento es presentado a la oficina, las partes



interesadas pueden desistir de la tramitación mediante instancia formal escrita, y el Registrador de Títulos, si no se ha caracterizado la ejecución, está obligado a devolverlo.

9.2.4. Principio de Tracto Sucesivo

Las inscripciones tienen que revestir un orden secuencial de los diferentes titulares del derecho real inmobiliario registrado, es preciso una concatenación entre las adquisiciones y transmisiones o transferencias sin que se evidencie ruptura de la continuidad, que no falte un eslabón en la cadena lógica de los titulares.

Este principio se apoya en el aforismo latino **nemo dat quod non habet**, en este caso, cuanto se quiere decir es que sólo puede ser afectado en el Registro de Títulos lo que previamente está inscrito, es necesario que para inscribir un derecho a favor de una persona, ese mismo derecho ha de estar previamente inscrito a nombre del otorgante del mismo.

La máxima latina precedentemente citada, tiene total aplicación, su traducción al español: “Nadie puede dar más derecho que el que tiene”.

9.2.5. Principio de Especialidad

Este principio procura la determinación exacta de los derechos reales inscribibles: exige la identificación del titular del derecho y del que ha pactado con éste (sujeto), descripción precisa del inmueble (objeto), y que se aprecien de manera clara los derechos inscribibles y las informaciones que hagan posible establecer su naturaleza, contenido y sus alcances (causa).

En nuestro sistema se abre un folio a cada inmueble, es lo que lleva a determinados doctrinarios del Derecho Registral, como Caicedo Escobar, a decir: “Se considera como el medio más técnico de organización del registro, puesto que la finca ofrece permanencia y estabilidad y en él es aplicable el principio de de especialidad”.

La constitución del régimen de condominio y la subdivisión de una parcela son ejemplos típicos del principio de especialidad. En cada caso es necesario abrir un folio para los inmuebles que surjan, ya sean apartamentos o nuevas parcelas, como también habrá que precisar la designación catastral de cada uno y las características particulares.

9.2.6. Principio de Legalidad

Este es otro de los principios fundamentales del sistema Torrens, persigue que el derecho a inscribirse en el Registro sea examinado y, en cada caso, establecer que los requisitos de ley se cumplan estrictamente.

El Registrador de Títulos hace que el principio de legalidad se cumpla plenamente al ejercer la función calificadora, mediante la cual escruta los documentos de todo expediente, y sólo si en estos están presentes los elementos requeridos por las leyes, reglamentos y normas complementarias, entonces

procederá a inscribir, así se constituirá el derecho y éste surtirá todos sus efectos.

Este principio ha sido reforzado por la Suprema Corte de Justicia, mediante jurisprudencia constante que expresa con meridiana claridad que el Registrador de Títulos es juez de la legalidad del documento que le es presentado.

En el principio general II de la exposición de motivos de la Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, se indica que el principio de legalidad consiste en la depuración previa del derecho a registrar”.



9.2.7. Principio de Legitimidad

En la exposición de motivos de la Ley 108-05 aparece enunciado este principio como aquel “que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”.

Es uno de los principios cardinales del Sistema Torrens y la doctrina registral lo retiene como uno de los más importantes, ya que es el que aporta certeza y seguridad respecto a la titularidad de los derechos y su transmisión.

El autor Caldentey J. Landaria dice que “La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia”.

9.2.8. Principio de Inscripción

Este principio es considerado fundamental para la aplicación de los preceptos registrales, el derecho se constituye gracias a la inscripción, de ahí que en nuestro sistema la inscripción tiene efectos constitutivos.

Como apunta Caicedo Escobar, “La inscripción es constitutiva cuando produce el nacimiento, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios. El Registro es la institución que le da vida a los derechos reales mediante formas esenciales para el nacimiento de los mismos”.

Contrario al efecto de los sistemas declarativos, en el nuestro, que es constitutivo, el asiento no solo hace oponible a terceros con la publicidad, sino que da origen al derecho real.

La inscripción impide que pueda ingresar al Registro todo aquello que resulte incompatible con el derecho registrado, es lo que se conoce como cierre registral.

10. La Función Calificadora del Registrador

La Ley núm.108-05, sobre Registro Inmobiliario, aborda en su artículo 96 la función calificadora del Registrador de Títulos. Al respecto dice: “En los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria”.



En el párrafo único de este precepto legal se hace una necesaria precisión, al decir: “En lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registro de Títulos sólo está facultado para calificar los aspectos de forma”.

En el sistema Torrens se concede al Registrador una facultad de amplia soberanía y marcada minuciosidad, en especial luego del primer registro o inmatriculación, pues el proceso de saneamiento pone la calificación básica en manos de agrimensores, juristas y del propio Juez que, sobre la base del carácter de orden público del proceso de saneamiento, toma parte activa en interés de propiciar una efectiva depuración de los derechos. Son las operaciones posteriores las que ponen plenamente en manos del registrador la calificación.

10.1. Definición de Función Calificadora

En el Reglamento General de Registros de Títulos se define la función calificadora al señalar que “Es la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias”.

El jurista colombiano Caicedo Escobar, tratadista de la materia registral, define la calificación como “el examen que hace el registrador de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad y, en consecuencia, decidir si son inscribibles o no”.

10.2. Naturaleza Jurídica de la Calificación

Predominan en el Derecho Inmobiliario Registral tres enfoques con respecto a la naturaleza jurídica de la facultad calificadora del Registrador: **(a)** función judicial; **(b)** función de jurisdicción voluntaria, y **(c)** función administrativa.

10.3. Función Judicial

Una parte importante de los doctrinarios españoles de esta materia, secundados por autores de otros países, defienden el criterio de que la inscripción que tiene efecto constitutivo coloca la calificación que hace el Registrador en una “evidente relación” con la actividad judicial.

Los abanderados de esta posición se fundamentan en dos razonamientos, el primero precisa que el Registrador afecta derechos que escapan del ámbito propiamente administrativo; y, el segundo señala que la calificación que hace el Registrador da lugar a eventuales recursos ante los tribunales y sus pronunciamientos son de un carácter inequívocamente judicial.

10.4. Función Voluntaria

Otros autores españoles e iberoamericanos defienden la tesis de que la función calificadora es de naturaleza voluntaria, pues los actos que realiza el Registrador se caracterizan por la falta de contradicción.

Para el acreditado autor español Ramón María Roca Sastre, identificado con esta posición, se trata de una función de tutela pacífica, a la cual no se ha encontrado todavía una denominación específica caracterizadora de su particularidad.

Señala que la denominación que más se ajusta al total principio de legalidad es la de jurisdicción voluntaria.

10.5. Función administrativa

Un tercer grupo de tratadistas de la materia está cerradamente alineado con la posición de que la función calificadora del Registrador es de carácter administrativo, aunque advierten una singular diferencia con los actos ordinarios de la administración.

La posición está basada en lo siguiente: (a) La función se pone a cargo de un funcionario de la administración; (b) su procedimiento es administrativo; (c) no juzga; (d) es una función de comprobación; y (e) no es definitiva, su decisión puede ser revisada en la sede judicial.

11. El Registro Complementario de Certificado de Título

La Ley No.108-05, sobre Registro Inmobiliario, en su artículo 91, párrafo 3, señala que “Todos los derechos reales accesorios, cargas y gravámenes deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título”. En el artículo 98 de la misma disposición, que aborda lo concerniente al bloqueo registral en los casos de venta condicional de inmueble y el bien de familia, y se indica que tales operaciones se deben inscribir en el registro complementario.

En el Reglamento General de Registros de Títulos se toca el registro complementario en los literales “e” y “k” del artículo 17.

El registro complementario “es la compilación de todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes que afectan a un inmueble registrado”, de conformidad con el artículo 91 del Reglamento General de Registros de Títulos.

Por cada inmueble se habilitará un registro complementario, y, si se trata de porciones de terreno cuyos derechos de propiedad estén avalados por Constancias Anotadas, se llevará individualmente un registro por cada una, según lo disponen los artículos 92 y 93, respectivamente, del Reglamento General de Registros de Títulos.

El artículo 94 del indicado Reglamento señala que cada unidad de condominio se tratará de manera individual y se le habilitará un registro complementario a cada una, independientemente del que se habilite a la parcela afectada por el régimen de condominio.

El registro complementario se realiza con asientos y contiene los elementos siguientes: número de matrícula que individualiza cada registro complemen-





tario habilitado; la designación catastral del inmueble y su extensión superficial, el propietario del inmueble y porcentaje de copropiedad, si le corresponde; indicación del número, libro y folio del Certificado de Título, así como la fecha de inscripción del documento base del mismo; indicación del libro, folio u hoja donde se consignaron las cargas y gravámenes que afectan el Certificado de Título o Constancia Anotada, la afectación al régimen de condominio u otro régimen especial, anotación de la afectación de una parcela por una construcción en proceso al régimen de condominio; todas las afectaciones que recaen sobre el inmueble, cargas, gravámenes, bloqueos registrales, rectificaciones y cancelaciones de asientos, así como cualquier otro evento que resulte de interés para el historial del inmueble.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 96 del Reglamento General de Registros de Títulos, en el registro complementario los asientos deben hacerse inmediatamente se reciban, en estricto orden cronológico y secuencial, sin dejar espacios en blanco, indicando la fecha de inscripción, hora y minutos de recepción del expediente que le dio origen, redacción en castellano, expresando la superficie en el sistema métrico decimal, sin tachaduras, interlineados ni raspaduras; en cada caso los asientos deben ser firmados por el Registrador de Títulos, el Sub-registrador o quien haya sido habilitado para hacerlo.

El registro complementario puede ser consignado en soporte papel o en soporte electrónico, en este último caso los asientos tendrían que estar avalados por la firma digital del Registrador, Sub-registrador o Funcionario habilitado que los ejecutó.

El artículo 98 del Reglamento General de Registros de Títulos dispone que “la Dirección Nacional de Registro de Títulos podrá hacer las propuestas que considere convenientes con respecto a las dimensiones, formas, diseños, grabados y material de los registros complementarios, así como los requerimientos de seguridad y perdurabilidad, los que deberán ser sometidos para su aprobación a la Suprema Corte de Justicia”.



Módulo III

Los recursos ante la jurisdicción inmobiliaria

Autor: Catalina Ferrera Cuevas



Introducción

La Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, es verdaderamente innovadora, en todos los aspectos en ella contenidos, pero de manera especial, porque viene a implementar un verdadero sistema de Derecho Registral en la República Dominicana, sistema inexistente hasta la promulgación y publicación de la referida ley.

El nuevo sistema registral que entró en vigencia plena el día 4 de abril de 2007, es un paso de avance muy significativo en la justicia dominicana que viene a contribuir directamente con la economía nacional dependiente de los bienes inmuebles, sustentando sobre bases firmes la seguridad jurídica en materia inmobiliaria. Entre sus disposiciones legales encontramos de manera especial las vías de recursos con que cuentan los usuarios del sistema para atacar aquellas resoluciones, ordenanzas y sentencias que entienda merecen un nuevo análisis y ponderación.

La Ley de Registro Inmobiliario contiene una serie de recursos, como son, apelación, casación, revisión por causa de error material y revisión por causa de fraude; pero, además de los antes enunciados, la ley implementa los recursos administrativos (solicitud de reconsideración, que no es un recurso propiamente dicho, el recurso jerárquico y el recurso jurisdiccional), así como el procedimiento de referimientos en materia inmobiliaria, todo ello, sin perjuicio de las nuevas modalidades incluidas en los recursos ya existentes.

I. Los Recursos. Generalidades.

La Ley num. 108-05 sobre Registro Inmobiliario contiene en sus artículos 74 al 88 los diferentes recursos con que cuenta el usuario de la Jurisdicción para atacar tanto las sentencias jurisdiccionales como las resoluciones y actos administrativos emanados de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y de los demás Órganos que la componen.

En esa virtud los Recursos que contiene la Ley de Registro Inmobiliario son los siguientes:

Recursos Ordinarios contra Decisiones Jurisdiccionales:

- Recurso de Apelación.

Recursos Administrativos:

- Solicitud de Reconsideración (que no es un recurso propiamente dicho).
- Recurso Jerárquico.
- Recurso Jurisdiccional.

Recursos Extraordinarios:

- a) Recurso de Casación.
- b) Recurso de Revisión por Causa de Error Material.
- c) Recurso de Revisión por Causa de Fraude.



2. El Recurso de Apelación

La apelación es definida por el derecho común como “el recurso que interpone la parte que se considera lesionada por una sentencia pronunciada en el primer grado de jurisdicción ante un tribunal de segundo grado, en solicitud de que la sentencia contra la cual recurre sea reformada o revocada”¹. Es necesario destacar que el Recurso de Apelación además de perseguir la revocación o modificación de la sentencia, también puede procurar la nulidad de la misma.

La apelación es un recurso ordinario y vertical a través del cual una de las partes o ambas partes solicitan al tribunal de segundo grado un nuevo examen sobre una sentencia dictada por un juez de primera instancia, con el objetivo de que aquel la modifique o revoque².

Por su parte, la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 79 dispone que “la Apelación es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción original”, definición que es ampliada en su concepto por el artículo 194 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original cuando dice que “es el Recurso interpuesto por la parte que se considera perjudicada, contra una decisión emanada de un Juez de Jurisdicción Original, por ante el Tribunal Superior de Tierras, con el objeto de que se disponga su modificación”.

Al analizar las definiciones anteriores del concepto de Apelación, podemos ver que traen implícitos varios requisitos que se deben cumplir:

- a) La decisión atacada debe emanar de un tribunal de primer grado, en este aspecto es necesario resaltar que después de la vigencia de la Ley num. 108-05, el Tribunal de Jurisdicción Original adquiere la categoría de Tribunal de Primer Grado en materia Inmobiliaria y por vía de consecuencia, sus decisiones adquieren la autoridad de la cosa juzgada.
- b) El recurrente tiene que haber sido parte del proceso en primera instancia, a excepción del saneamiento, que será analizado más adelante.

¹ Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano, F. Tavarez Hijo, pág. 25; Vol. III-IV, Tercera Edición.

² Diccionarios Jurídicos Temáticos, Derecho Procesal, segunda edición, Colegio de Profesores de Derecho Procesal, Facultad de Derecho de la UNAM, Tomo 4, Pág. 23.



- c) La parte recurrente tiene que haber sido lesionada o perjudicada en sus derechos, pues en caso contrario, el recurso carecería de interés y la consecuencia de la falta de interés es la inadmisibilidad del mismo.
- d) La apelación siempre tiene como finalidad la revocación o modificación total o parcial de la decisión recurrida³.

El Recurso de Apelación tiene como fundamento un principio general de derecho procesal con rango constitucional que es el principio del doble grado de jurisdicción, ya que, aunque no se encuentra de manera expresa en nuestra Constitución, el mismo está contemplado en los tratados internacionales que reconocen derechos fundamentales, los cuales al ser ratificados por la República Dominicana, adquieren en nuestro ordenamiento jurídico interno rango constitucional⁴, por lo tanto, **dicho recurso es una garantía de legitimidad y transparencia de las decisiones jurisdiccionales**, de las cuales siempre existe una parte afectada y que entiende que merece una nueva revisión y examen de su proceso.

Pero, es bueno precisar que en nuestro sistema judicial existen casos que no recorren el doble grado de jurisdicción, como son aquellos que la ley de manera expresa estatuye que se conocerán en única instancia o el efecto de la avocación. Dado a que el Bloque de Constitucionalidad se impone frente a las leyes adjetivas, en el futuro tendrá que revisarse lo pautado por la ley, que establece que ciertos casos sólo sean conocidos y fallados en única instancia, lo que niega el doble grado de jurisdicción.

2.1.1. Modalidades del Recurso de Apelación

El Recurso de Apelación puede ser ejercido tanto de manera principal como incidental, sin importar de qué jurisdicción se trate, la modalidad de incidental o principal la determinará el orden de prioridad con que fue interpuesto uno u otro, es decir, en un mismo proceso, tanto la parte demandante como la demandada pueden resultar lesionados en sus pretensiones. En este caso, ambas partes tienen interés en ejercer el recurso de apelación, pero quien lo interponga primero será un recurrente principal y el otro será el recurrente incidental.

Si ambas partes involucradas en la instancia apelan la sentencia, entonces la apelación incidental tiene la categoría de una contra-apelación y es deber del tribunal de segundo grado, en este caso del Tribunal Superior de Tierras, **juzgar y analizar la sentencia en todas sus partes, pudiendo ordenar la confirmación de la misma, la modificación total o parcial, o su revocación.**

En caso de no existir el recurso de apelación incidental, el Tribunal Superior de Tierras no puede instruir y estatuir sobre los aspectos de la sentencia que

³ Ver artículos 79 Ley 108-05 y 194 Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.

⁴ Ver art. 8.2 letra h, de la Convención Americana de Derechos Humanos, 14.5 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, artículo 3, párrafo de la Constitución Dominicana.

no han sido atacados, quedando atado solamente a los puntos contenidos en el recurso de apelación. Se exceptúa de esta regla el caso en que se conoce un recurso de apelación sobre una sentencia de saneamiento, ya que la misma involucra a todas las partes por igual, sin importar el orden de prioridad del recurso.

Recordemos que cuando la sentencia contiene violaciones a reglas de carácter constitucional y de orden público, el tribunal de alzada puede pronunciarse de oficio sobre esos aspectos.

Con relación a los recursos contra sentencias de saneamiento, es necesario destacar que si bien el recurso involucra a todas las partes en el proceso, esto es solamente cuando se discuten aspectos de la posesión como tal u otros, no así cuando quien apela discute otros aspectos de la sentencia, tales como un crédito, un contrato de cuota litis, una transferencia, etc., ya que en este caso, el recurso versará exclusivamente sobre ese aspecto.



3 . Los Plazos

Antes de adentrarnos al estudio de los plazos en materia inmobiliaria, específicamente con relación a los recursos, es necesario identificar y analizar los tipos de plazos existentes tanto en esta materia como en el derecho común por ser el derecho supletorio.

La jurisprudencia ha establecido que son plazos procesales aquellos establecidos para facilitar la realización de cualquier actuación o cumplimiento de formalidad en el curso de un proceso, esto es, una vez iniciada una acción judicial.

3.1. Tipos de Plazos y Forma de Computarlos

Según la forma de cómputo, los plazos pueden ser de horas, días, semanas, meses y años. La diferencia entre uno y otro radica en dos aspectos fundamentales que son **el tiempo y la forma** de computarlos.

- Plazos de horas: los plazos de horas por lo general denotan un estado de urgencia en la actuación que se llevará a cabo. Estos plazos se computan de hora a hora, es decir, desde el momento en que se ha originado el hecho o la decisión que lo ordena, y termina en la última hora indicada; por ejemplo, un plazo de 6 horas a partir de las 9:A .M, finaliza a las 3 P.M., inclusive.
- Plazos de 24 horas: toda diligencia que deba practicarse en un plazo de 24 horas comienza a correr a la hora que sea ordenado y termina exactamente a esa misma hora del día siguiente.
- Plazos de días: se inician a las 12 de la noche del día en que fue notificado.
- Plazos de semanas: se computan tomando como punto de partida el día en que comienza, es decir, el día en que se ordena la ejecución de una

determinada actividad procesal, y finaliza el día inmediatamente anterior, pero de la semana siguiente, ejemplo: si el plazo se inicia un martes, termina el lunes siguiente; ¿pero si el plazo se inicia el lunes, debe finalizar el domingo? ¿Qué hacer en ese caso?

En caso de que el día en que finaliza el plazo sea domingo o día feriado, se corre al siguiente día hábil.

- Plazos de meses: estos plazos se computan de fecha a fecha, no por periodos de 30 días, no se computa en ellos ni el día de la notificación ni el día del vencimiento, por cuanto son plazos francos, tampoco se computa el aumento en razón de la distancia.
- Plazos de años: Los plazos de años se computan de fecha a fecha y no son francos, el plazo que se inicia el día 30 de abril, finaliza el 30 de abril del año siguiente, cuya única alteración admitida sería si cae sábado, domingo o día feriado, en cuyo caso se corre al siguiente día hábil como ya hemos explicado.

Como podemos ver, los conceptos de días y horas hábiles para hacer notificaciones, están en relación con el tiempo en que deben efectuarse los actos procesales. Debe observarse el Reglamento de los Tribunales. En el art. 112 dice: “Los plazos procesales se contarán en días calendario, salvo especificación contraria de la Ley o el presente reglamento”.

3.1.1. Efectos a la inobservancia de los plazos

La no observación de los plazos establecidos en la Ley, u otorgados por el tribunal, trae los siguientes efectos:

1. Caducidad: Son plazos de caducidad todos aquellos que afectan las anotaciones o actuaciones preventivas, cuya finalidad es convertirse en una actuación, una anotación, o caducar.
2. Perención: Son plazos perentorios todos aquellos que se señalan con la finalidad de presentar algún recurso o actuación procesal.
3. Prescripción extintiva: siendo este medio de inadmisión de interés puramente privado y, por lo tanto, le está vedado a los jueces del fondo suplirlo de oficio⁵.
4. Irrecibibilidad: es una sanción de la inobservancia de una prescripción legal de orden público que por negligencia se ha interpuesto el recurso fuera del plazo prefijado por la Ley.

Con relación al aumento del plazo en razón de la distancia, ni la Ley, ni el Reglamento disponen nada al respecto, por lo que se aplica el principio general que contiene el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, conjuntamente con las disposiciones de los artículos 73 al 74 del mismo Código cuando se trate de notificaciones al extranjero.

⁵ Ver Casación No. 16 de fecha 02/09/1998, BJ No. 1054, pp. 419-420, entre otras.



3.1.2. Plazo para Interponer el Recurso de Apelación

El artículo 81 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que el plazo para interponer el Recurso de Apelación es de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil a persona o a domicilio.

La publicación en la puerta del tribunal que emitió la sentencia no produce efectos jurídicos con relación al inicio del plazo en que debe ser interpuesto el recurso de apelación.

La modalidad de notificación por acto de alguacil se encuentra sustentada en el artículo 73 de la Ley, conjuntamente con el artículo 46 letra “C” del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.

El acto de notificación deberá contener todas las formalidades de los actos de alguacil, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 61 del Código de Procedimiento Civil.

En principio, toda sentencia se reputa contradictoria con la sola comprobación por el Juez, de que la parte no presente ha sido debida y legalmente citada a comparecer. El artículo 30 párrafo II de la Ley 108-05, expresa lo siguiente: “para las litis sobre derechos registrados, se reputa contradictoria la sentencia que intervenga cuando el juez haya comprobado que las partes están debidamente citadas”.

En ese sentido, podemos ver que en materia Inmobiliaria no hay defecto, lo cual trae como consecuencia que todo Juez que conoce el fondo del asunto sin verificar que las partes se encuentren debidamente citadas, incurre en violación al derecho de defensa y, por vía de consecuencia, la sentencia así pronunciada es nula.

Cuando se trata de sentencias interlocutorias, es decir, aquellas que de una u otra manera prejuzgan el fondo del asunto, el plazo de apelación comienza a correr a partir del día de la notificación de la sentencia, con todos los requisitos formales que conlleva el Recurso de Apelación, esto en virtud de que las sentencias interlocutorias son recurribles en apelación independientemente de la sentencia definitiva⁶.

Debemos advertir que las sentencias interlocutorias que son pronunciadas in voce, es decir, en estrado en presencia de las partes el plazo para interponer el recurso de apelación contra la misma comienza a correr a partir del momento en que fue dictada.

Ahora bien, en caso de que una sentencia interlocutoria de Jurisdicción Original sea recurrida en apelación, el Juez apoderado debe sobreseer el conocimiento del fondo hasta tanto el recurso sea juzgado y fallado de manera definitiva, ya que dicho recurso también goza del efecto suspensivo de la apelación, en toda su extensión.

⁶ Ver artículos 43 de la Ley 108-05, 451 y 452 del Código de Procedimiento Civil, 99 y 100 del Reglamento de TST y JO.





Igualmente, en caso de que una sentencia interlocutoria sea declarada ejecutoria provisionalmente no obstante recurso, la apelación no surte efecto suspensivo, es decir, no paraliza la ejecución, sino que es necesario recurrir al Juez de los Referimientos, para que éste, por sentencia, ordene la paralización de la ejecución, por aplicación de los artículos 137 y siguientes de la Ley num. 834.

Cuando se trata de sentencias provisionales o preparatorias, en virtud de que las mismas no prejuzgan el fondo del asunto, sólo son apelables conjuntamente con la sentencia definitiva, es decir, que el plazo de apelación comienza a correr a partir del día de la notificación de la sentencia definitiva⁷.

En ese sentido, la apelación de una sentencia preparatoria fuera del plazo de la sentencia definitiva o antes de intervenir sentencia definitiva sobre lo principal, es inadmisibile.

3.1.3. Calidad para interponer el Recurso de Apelación

En materia Inmobiliaria, y en virtud de las disposiciones del artículo 80, párrafo II de la Ley num. 108-05 “puede interponer el Recurso de Apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso, y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso”.

Al analizar el texto legal antes citado, vemos que en cuanto a la calidad del apelante, la Ley establece como requisito **haber sido parte o interviniente en primera instancia**, por lo cual, en sentido general, todo aquel que no haya sido parte por ante el Juez de Jurisdicción Original apoderado, ha perdido el derecho de actuar en la segunda fase del proceso por ante el Tribunal Superior de Tierras. En el Recurso de Apelación, además de las partes que han intervenido en Jurisdicción Original, pueden comparecer terceros en calidad de intervinientes voluntarios o forzosos, siempre bajo el fundamento de que tienen que adherirse a la suerte de los recurrentes principales.

Sin embargo, la Ley establece una excepción a esta regla general, y es en el caso del saneamiento, ya que por ser un proceso de orden público y de interés general, cualquier persona, aunque no haya participado en primera instancia puede ejercer el recurso de apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras, por lo cual, el tribunal de segundo grado tiene que declarar el recurso admisible y examinar sus pretensiones en toda la plenitud que la ley le permite, o en los puntos en que el recurrente haya basado su recurso.

3.1.4. Sentencias Apelables por ante el Tribunal Superior de Tierras

La Ley num. 108-05 dispone que son susceptibles de Recurso de Apelación las decisiones jurisdiccionales, es decir, aquellas que son dictadas por un Juez o Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria con motivo de un proceso contradictorio⁸.

⁷ Ver artículos 451 del Código Procesal Civil, 32 de la Ley 108-05, 99 y 100 del Reglamento.

⁸ Ver artículo 193 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.

Un proceso contradictorio se caracteriza por su legalidad, por su autonomía, por contar con un procedimiento preestablecido con un mínimo de garantías, y porque que tiene la autoridad de la cosa juzgada.

En ese sentido, toda sentencia que pone fin a un proceso contradictorio o litigioso, donde el tribunal apoderado instruyó el caso en audiencia pública, es susceptible de ser recurrida en apelación.

3.1.5. Forma de Interponer el Recurso de Apelación y su Notificación

De la lectura conjunta y combinada de los artículos 80 párrafo I y 81 de la Ley 108-05, artículo 46 letra F y artículo 112 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original, se desprenden las formalidades siguientes en cuanto a la interposición del recurso de apelación:

- a) Dentro del plazo de 30 días calendario, es decir, contados día a día, a partir de la notificación de la sentencia, la parte que haya participado en primera instancia y que se sienta perjudicada con el contenido de dicha sentencia, de manera personal o mediante apoderado especial, depositará por ante la Secretaría General del Tribunal de Jurisdicción Original del cual haya emanado la sentencia, una instancia de apelación motivada tanto en hechos como en derecho y apegada a las disposiciones del artículo 40 del Reglamento de Tribunales que contiene los requisitos de las instancias introductorias.
- b) Una vez recibido el recurso de apelación en la Secretaría General del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, el secretario (a) procederá a hacer las anotaciones de lugar y anexar dicho escrito al expediente originario, y comienza a correr un plazo de diez (10) días calendario para notificar el recurso a la parte recurrida.

Hay que destacar que ni la Ley num. 108-05, ni el Reglamento de los Tribunales establecen sanciones para aquellas partes recurrentes que no notifican el recurso de apelación dentro del plazo de los diez (10) días. Por lo que es oportuno señalar que le correspondería a la Suprema Corte de Justicia establecer por vía reglamentaria algún tipo de sanción de carácter procesal.

- c) El acto de alguacil que contiene la notificación del recurso de apelación deberá realizarse a persona o en el domicilio real del recurrido, debiendo contener todas las formalidades que establece la Ley para los emplazamientos a pena de nulidad, tal y como disponen los artículos 456 y 61 del Código de Procedimiento Civil. Si las partes constituyen abogado y preparan sus medios de defensa en tiempo oportuno, podría admitirse la notificación del recurso en el domicilio de elección tal y como lo dispone el artículo 111 del Código Civil.
- d) El artículo 456 del Código de Procedimiento Civil dispone que “el acto de apelación contendrá emplazamiento en los términos de la ley a la persona intimada, y deberá notificarse a dicha persona, o en su domicilio, bajo pena de nulidad”, **el contenido del referido artículo ha sido**





sustentado por la jurisprudencia al establecer que el Recurso de Apelación no notificado al recurrido en su domicilio o en persona es nulo.

- e) Vencido el plazo antes indicado, y depositado el acto de alguacil, el expediente será remitido al Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente para los fines de lugar.
- f) El Tribunal Superior de Tierras procederá a sortear el expediente entre las ternas correspondientes, en un plazo no mayor de cinco (5) días, según establece el artículo 10 del Reglamento de Tribunales.
- g) Una vez apoderada la terna correspondiente, se procederá a fijar audiencia de presentación de pruebas en un plazo no menor de 25 días ni mayor de 60 días, donde las partes someterán su inventario de pruebas por escrito, así como los medios de excepción e inadmisibilidades que quieran plantear o cualquier otro incidente, los cuales se rigen por el derecho común.
- h) El Tribunal Superior de Tierras fijará una nueva audiencia de fondo en un plazo no mayor de treinta (30) días e intimará a las partes a presentar sus conclusiones escritas y alegatos a los fines de conocer el fondo del asunto en esa próxima audiencia, en todo caso, la instrucción del recurso se llevará a cabo con las mismas formalidades y requisitos de las litis sobre derechos registrados, debiendo culminar con una sentencia.

En caso de que no se haya depositado el acto de alguacil por el cual se notificó el recurso de apelación a la contraparte, el expediente de todas formas debe ser remitido al Tribunal Superior de Tierras, para los fines de lugar, porque es al Tribunal Superior de Tierras que le corresponde decidir sobre la recibibilidad o no del mismo, la Jurisprudencia en ese sentido ha establecido un criterio constante de que la falta de depósito del acto contenido del Recurso de Apelación impide a la Corte de Apelación establecer la existencia del mismo, analizar y ponderar los agravios contra la sentencia que se pretende impugnar, lo cual trae como consecuencia la inadmisibilidad del Recurso⁹.

Igualmente, si el recurrente ha interpuesto el recurso de apelación de manera tardía, pero ha dado cumplimiento cabal a las condiciones de recibibilidad del recurso, le corresponde al Tribunal Superior de Tierras determinar su regularidad y su recibibilidad o no, y del perjuicio que pudiere ocasionar esa omisión.

Finalmente, es necesario resaltar, que si bien la Ley num. 108-05 hace una excepción a la regla en cuanto a las personas que tienen calidad para apelar, permitiendo que en el proceso de saneamiento personas que no participaron en primera instancia puedan apelar, la regla procedimental a seguir para interponer el recurso de apelación no tiene excepción, es decir, que todo

⁹ Ver Casación No. 10, de fecha 12/08/1998, BJ NO. 1053, p. 257; Casación No. 22, de fecha 10/02/199, BJ No. 1059, p. 498, entre otras.

recurrente tiene que dar estricto cumplimiento a la Ley en cuanto a los plazos procesales y en cuanto a la notificación por acto de alguacil porque las reglas procesales son de orden público y de estricto cumplimiento.

3.1.6. Efectos de la Apelación

El Recurso de Apelación surte los efectos siguientes:

- a) Efecto Suspensivo.
- b) Efecto Devolutivo, y
- c) Facultad de Avocación.

3.1.6.1. Efecto Suspensivo

El Recurso de Apelación tiene como finalidad paralizar la ejecución de la sentencia, ya que la parte que ha obtenido ganancia de causa no puede iniciar la ejecución de la sentencia mientras se encuentre vigente el plazo del recurso de apelación, y, en caso de que se haya iniciado la ejecución de la sentencia, el recurso de apelación la paraliza, sin importar los méritos o la regularidad que pueda tener el referido recurso.

La regla general del efecto suspensivo la encontramos en el artículo 457 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece que “**tienen efecto suspensivo las apelaciones de las sentencias definitivas o interlocutorias que, en los casos autorizados, no se declaren con ejecución provisional.**”

3.1.6.2. Efecto Devolutivo

Por virtud del efecto devolutivo del Recurso de Apelación, el Tribunal Superior de Tierras queda apoderado de todas las cuestiones de hecho y de derecho, por aplicación de la máxima: “**Res Devolvitur ad Indicem Superiores**”, de cuya interpretación resulta que por ante el tribunal de la apelación deben volver a ser discutidas todas las cuestiones que en hecho y en derecho fueron discutidas por ante el tribunal de primer grado.

En ese sentido, el Tribunal Superior de Tierras, examinará el proceso en toda su extensión, con facultad de examinar la instancia introductiva y ordenar todas las medidas pertinentes para una correcta instrucción del mismo, conservando la obligación de conocer el fondo del litigio, y no limitarse a declarar las irregularidades en que haya incurrido el Juez de Jurisdicción Original o simplemente revocar la sentencia, sino que tiene que decidirla al fondo acogéndola o rechazándola, porque de lo contrario, incurre en violación al efecto devolutivo, y la sentencia así pronunciada es objeto de casación¹⁰.

• **Limitaciones a la aplicación del efecto devolutivo**

La regla general del efecto devolutivo puede verse limitada por el contenido del Recurso de Apelación, ya que si el recurrente limita su recurso a ciertos

¹⁰ Sent. No. 6, de fecha 8 de mayo del 2002, BJ No. 1098, pp. 106-107.



aspectos de la sentencia, no puede el tribunal instruir mas allá de lo solicitado y mucho menos fallar extrapetita, porque entonces estaría entrando en el campo del juzgador original en los aspectos no atacados.

3.1.6.3. Facultad de Avocación. Concepto.

La avocación, es una facultad que tiene el Tribunal Superior de Tierras de conocer el fondo del asunto, cuando se encuentre apoderado sobre la apelación de una sentencia interlocutoria, siempre dentro de las modalidades que prevé el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil, el cual dice que: “**Cuando haya apelación de una sentencia interlocutoria, si esta se revoca y el pleito se hallare en estado de recibir sentencia definitiva, los tribunales que conozcan de la apelación podrán a la vez y por un solo fallo resolver el fondo.** Podrán también hacerlo, cuando por nulidad de procedimiento u otra causa, revoquen la sentencia definitiva anterior”.

Tal y como dispone el artículo anterior, el Tribunal Superior de Tierras, puede conocer el proceso en toda su extensión para resolver el fondo del mismo estando apoderado de un recurso de apelación de una sentencia que resolvió tan sólo un incidente.

• *Procedencia de la Facultad de Avocación*

La facultad de avocación es excepcional, es decir, que solo procede su ejercicio en los casos específicos que reúnen las características siguientes:

- a) Que la apelación sea sobre una sentencia interlocutoria.
- b) Que las partes involucradas hayan concluido al fondo en primera instancia y el expediente se encuentre en estado de fallo.
- c) Que la sentencia apelada **no** haya sido confirmada por el Tribunal Superior de Tierras, es decir, que dicha sentencia haya sido anulada o revocada en apelación.
- d) Que el tribunal del segundo grado sea competente.

La jurisprudencia ha establecido el criterio de que es posible avocarse aunque de las dos partes, solamente una, que también lo haya hecho en primera instancia, concluyera al fondo, y no estaría violentando el derecho de defensa¹¹.

En caso de que el Tribunal de Jurisdicción Original haya dictado una sentencia definitiva donde resulte tanto el fondo del proceso como el incidente planteado, el Tribunal Superior de Tierras **no puede avocarse**, sino conocer el caso según el efecto devolutivo del recurso.

Igualmente, la jurisprudencia ha establecido el criterio de que la decisión que ordena un **sobreseimiento** no puede catalogarse como interlocutoria, ni siquiera como una medida de instrucción, ya que es evidente que la misma es dictada única y exclusivamente en interés de una buena administración de

¹¹ Sentencia de fecha 30 de mayo del 2001, No. 10, BJ No. 1086 pp. 151-152.



justicia, sin que haya puesto fin a la instancia, sino únicamente suspendiéndola sin desapoderamiento del juez; **que como no prejuzgan en nada el fondo del asunto, no son interlocutorias y por lo tanto no pueden ser apeladas por mandato de la ley**, sino después que haya intervenido una sentencia definitiva y conjuntamente con ésta¹².

Es criterio jurisprudencial constante, el hecho de que, en los casos en que los jueces hacen uso de la facultad de avocación, **no están obligados a dar motivos, a menos que las partes se hayan opuesto de antemano por alguna razón jurídica**¹³.



4. Recurso de Casación

4.1. Concepto

El artículo 82 de la Ley núm. 108-05 define el Recurso de Casación como “La acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras”, disponiendo además dicho artículo, que el procedimiento de casación se llevará a cabo siguiendo el procedimiento de la Ley num. 3726 de Casación.

Froilán Tavares hijo, define el Recurso de Casación como “el recurso extraordinario mediante el cual se obtiene de la Suprema Corte de Justicia la anulación de las sentencias en última o en única instancia pronunciadas por los tribunales del orden judicial”.¹⁴

El artículo 1º de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación dispone que “la Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación, si la Ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en **última o en única instancia** pronunciados por los tribunales del orden judicial”.

Tal y como podemos notar, los textos anteriores, coinciden y mantienen un criterio unánime sobre el concepto del recurso de casación, ya que, ciertamente mediante este recurso extraordinario es que la Suprema Corte de Justicia analiza y controla la aplicación e interpretación de las leyes por parte de todos los tribunales del orden judicial.

4.2. Naturaleza Jurídica del Recurso de Casación

El Recurso de Casación, en cuanto a su naturaleza jurídica no es un tercer grado de jurisdicción, **sino un recurso extraordinario en sí**, ya que por medio de este, la Suprema Corte de Justicia no conoce el fondo del asunto, sino que su actuación se limita a confirmar o anular la sentencia recurrida según fuere el caso.

¹² Sent. de fecha 4 de julio del 2001, No. 6, BJ No. 1088, pp.75-77.

¹³ Sent. No. 17, de fecha 17 de octubre del 1991, BJ No. 971-973, p. 1407.

¹⁴ F.Tavares Hijo, Elementos de de Derecho Procesal Civil Dominicano, Volumen III-IV, Pág.87, Tercera edición.



4.3. Plazo para Ejercer el Recurso de Casación

El artículo 82 de la Ley 108-05 establece que el Recurso de Casación se regirá en todas sus partes por la Ley de Casación. En ese sentido, el plazo para interponer el recurso de casación **es de dos (2) meses a partir de la notificación de la sentencia**, tal y como dispone el artículo 5 de la Ley de Casación.

Como en materia inmobiliaria no existe el defecto, todas las sentencias susceptibles de ser recurridas en casación se acogen al plazo antes enunciado, en virtud de que no hay que esperar el plazo de vencimiento del Recurso de Oposición, por lo cual, las disposiciones del artículo 5, en su Párrafo, de la Ley de Casación no se aplican en esta materia.

4.4. Sentencias Recurribles en Casación

Son recurribles en casación las sentencias dictadas en última o en única instancia por un Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria con motivo de un proceso contradictorio y/o litigioso, por aplicación del artículo I de la Ley de Casación, 93, 94, 95 y 193 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.

Es preciso señalar que el Tribunal Superior de Tierras dicta sentencias como resultado de apoderamientos, los cuales son conocidos en única instancia, entre los que podemos destacar el recurso de revisión por causa de fraude, y en última instancia, los recursos de apelación y jurisdiccional. Asimismo, las decisiones emanadas de los Jueces de Jurisdicción Original dictadas en única instancia, como es el caso de las sentencias pronunciadas como consecuencia de un recurso de amparo, las cuales no son susceptibles del recurso de apelación, sino del recurso de casación.

4.5. Calidad para recurrir en Casación

El Recurso de Casación contra las sentencias y ordenanzas emanadas de los Tribunales de Tierras puede ser interpuesto **por todas las partes interesadas que hubieren participado o figurado, verbalmente o por escrito en el juicio.**

El Abogado del Estado en materia civil puede recurrir en casación, si ha participado en el proceso de apelación, o en aquellos casos en que hubiere figurado verbalmente o por escrito representando algún interés directo del Estado como persona de derecho privado, en virtud del artículo 768 del Código Civil; por cuota parte, en virtud de la Ley 126; por aplicación del principio III y el artículo 26, Párrafo 5, parte infine de la Ley 108-05 y en caso en que por funciones de ministerio público ha decidido figurar para defender la regularidad del proceso de saneamiento en una sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras en un recurso de revisión por causa de fraude. (Derecho Procesal en Materia de Tierras, Tomo I, pp. 247 y 248, Víctor Santana Polanco)

Además, el Abogado del Estado en sus funciones de Ministerio Público, así como la parte condenada, pueden recurrir en casación en los procesos penales que se llevan por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, y esas causas se rigen por el derecho común.

También podrían recurrir en casación los sucesores que no habían sido parte en la apelación, cuyo causante murió en el transcurso del proceso.

Los artículos 63 y 64 de la Ley de Casación dan facultad al Procurador General de la República para recurrir en casación en los siguientes casos:

- a) **En Interés de la Ley**, es decir, cuando entienda que una determinada norma ha sido violentada y ninguna de las partes intervinientes en el proceso hizo uso del recurso de casación en tiempo hábil, en cuyo caso ninguna de las partes que intervinieron en el proceso y que no recurrieron en casación podrá prevalecerse del fallo emitido.
- b) **Cuando entienda que la sentencia contiene exceso de poder**, en cuyo caso puede recurrir, en su interés público, independientemente de que las partes involucradas recurran, pudiendo hacerlo en el tiempo hábil o dentro del año de dictado el fallo.

En las disposiciones anteriores la ley no menciona las sentencias emanadas de la jurisdicción inmobiliaria como pasibles de estos tipos de recursos, pero por aplicación general de la Ley de Casación en esta materia, y por virtud de que nuestra jurisdicción contiene procesos de orden público, y contamos con un Ministerio Público especial, también se aplican las disposiciones de los artículos 63 y 64 de la referida Ley.

El artículo 3 de la Ley de Casación dispone que son recurribles en casación todas las sentencias que contuvieren una violación de la Ley. En ese sentido, entre las causas mas comunes que dan motivos a la casación se encuentran:

- a) La incompetencia del tribunal que dictó la sentencia impugnada.
- b) Contradicción de motivos y de fallo.
- c) Desnaturalización de los hechos.
- d) Violación al derecho de defensa.
- e) Falta de base legal.

4.6. Forma de Interponer el Recurso de Casación

El Recurso de Casación es un proceso escrito, tanto en lo principal como en los incidentes que se plantean. El mismo se inicia con un memorial de casación debidamente motivado tanto en hechos como en derecho, acompañado de una copia original de la sentencia que se impugna y todas las documentaciones en que se apoya el recurso, dentro del plazo de los dos meses a partir de la notificación de la sentencia.

Una vez apoderada la Suprema Corte de Justicia, vía Secretaría General, el Presidente procederá a autorizar mediante auto a que sea emplazado el re-





currido, encabezando dicho emplazamiento por una copia del auto de autorización y una copia del memorial de casación, debiendo contener el acto de emplazamiento todas las menciones propias de los emplazamientos por virtud del artículo 61 del Código de Procedimiento Civil y 6 de la Ley de Casación, **a pena de nulidad**.

Si dentro de los 30 días de haberse otorgado el auto de emplazamiento el recurrente no emplaza al recurrido, el recurso caduca de pleno derecho, ordenando su caducidad de oficio o a petición de parte, tal y como dispone el artículo 7 de la Ley de Casación.

En un plazo de 15 días a partir de la fecha del emplazamiento, el recurrente depositará el original del mismo en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia.

Dentro del plazo de 15 días a partir de la fecha del emplazamiento, el recurrido debe notificar al recurrente su memorial de defensa, por acto de alguacil y conteniendo constitución de abogado, pudiendo hacer su constitución de abogado por acto separado.

Dentro de los ocho días siguientes a la notificación del memorial de defensa, el recurrido depositará en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el original de la notificación, el original del memorial de defensa y la constitución de abogado si la hizo por acto separado, pudiendo ser declarado en defecto si no cumple con las formalidades y plazos que establece la Ley.

Vencidos esos plazos, y realizados los procedimientos descritos, el expediente es remitido al Procurador General de la República para que emita su opinión en un plazo de 15 días.

Una vez el Procurador emite su opinión y envía el expediente nuevamente a la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, ésta procede a fijar audiencia y enviar el expediente a la Cámara correspondiente (en este caso, la Tercera Cámara) para conocer el recurso en audiencias públicas, las mismas son protocolares, formales y aparentes.

A partir de ahí el expediente queda en fallo reservado si no hay reenvío por alguna causa o, en caso contrario, se fija nueva fecha para la audiencia.

Agotado el proceso, la sentencia que intervenga puede contener las siguientes modalidades:

- a) El recurso puede ser declarado inadmisibile.
- b) Puede ser anulado por vicios de forma.
- c) Puede ser rechazado.
- d) Puede ser acogido y casada la sentencia.

Si ocurre una de las tres primeras hipótesis, la sentencia se convierte en definitiva e irrevocable.



4.7. Casación con Envío

Si, por el contrario, la sentencia es casada por virtud de las disposiciones del artículo 20 de la Ley de Casación, la Suprema Corte de Justicia enviará el asunto a otro Tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde procede la sentencia¹⁵.

Es importante destacar que la casación con envío se produce cuando la Suprema Corte de Justicia advierte que un punto de la sentencia recurrida en la misma no se puso a la Corte de Casación en condiciones de decidir si la Ley fue bien o mal aplicada.

La jurisprudencia ha establecido que la Suprema Corte de Justicia, al enviar el caso, lo que hace es indicar la jurisdicción que es apoderada para conocer nuevamente el asunto en discusión, de suerte que las partes puedan hacer uso ante ella de todos los medios de defensa y excepciones autorizados por la Ley, sin necesidad de recomenzar el procedimiento del mismo, porque subsisten los efectos del recurso de apelación¹⁶.

4.8. Casación con Reenvío

El Párrafo 1 del artículo 20 de la Ley de Casación dispone que si la segunda sentencia es casada por igual motivo que la primera, el segundo tribunal al cual se reenvíe el asunto deberá conformarse estrictamente con la decisión del Pleno de la Suprema Corte de Justicia en cuanto al punto de derecho juzgado por ésta, es decir, que el tribunal de reenvío debe resolver exclusivamente los puntos de derecho juzgados por la Suprema Corte, ya que si se extiende a otros aspectos no controvertidos o no comprendidos en el Recurso de Casación **constituye un exceso de poder**, lo cual hace la sentencia así intervenida susceptible de casación.

4.9. Casación Sin Envío

El artículo 20, Párrafo segundo, establece que “cuando la casación se funde en que la sentencia contra la cual se interpuso apelación, no estaba sujeta a este recurso, como también cuando sea pronunciada por contradicción de fallo, o en cualquier otro caso en que la casación no deje cosa alguna que juzgar, no habrá envío del asunto”.

Es decir, que la Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de pronunciar la casación sin envío, bajo el entendido de que la sentencia casada no tiene ningún aspecto que juzgar, por lo cual, el envío a otro tribunal resulta innecesario.

¹⁵ La excepción que establece el artículo 20 con relación al artículo 136 de la ley de Registro de Tierras, actualmente no tiene aplicación y por virtud de la Ley 108-05 tampoco la tendrá, ya que el mismo tiene su fundamento en que al momento de promulgar la Ley de Casación solamente existía un Tribunal Superior de Tierras.

¹⁶ Sentencia No 2, de fecha 8/12/1999, BJ No. 1069, p. 36.



4.10. Efectos del Recurso de Casación

El Recurso de Casación **no tiene efecto suspensivo**, salvo las excepciones previstas en el artículo 12 de la Ley de Casación.

La demanda en suspensión de ejecución depositada en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia y notificada a la parte recurrida suspende provisionalmente la ejecución de la sentencia. **No tiene efecto devolutivo** por cuanto la Suprema Corte de Justicia no analiza el fondo del asunto y mucho menos el proceso.

Por último, **tampoco tiene la posibilidad de ejercer la facultad de avocación** porque sólo se limita a establecer si la ley estuvo bien o mal aplicada.

Sin embargo, cuando la sentencia es casada, tiene por efecto reponer a las partes en causa, en la misma situación en que se encontraban antes de producirse la sentencia casada.

5. Recursos Administrativos

5.1. Concepto

Los Recursos Administrativos, por definición de la Ley 108-05 en su artículo 74, son toda acción dirigida contra un acto administrativo dictado por los **Órganos Administrativos y Técnicos** de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como los que se ejerzan contra las Resoluciones Administrativas de los **Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria**.¹⁷

Es decir, que los recursos administrativos constituyen una especie de remedio jurídico con que cuenta toda persona que tenga calidad para interponerlo, para atacar los actos administrativos, con la finalidad de hacer variar el resultado inicial del asunto, por medio de una nueva revisión dentro de los términos de la legalidad.

Tal y como dispone el referido artículo de la Ley de Registro Inmobiliario, se distinguen **tres tipos de órganos** cuyos actos o resoluciones son pasibles de los recursos administrativos previstos en la Ley:

- Los Tribunales de Jurisdicción Original.
- La Dirección General de Mensuras Catastrales, y sus correspondientes Direcciones Regionales.
- La Dirección Nacional de Registro de Títulos y las Oficinas de Registros de Títulos.

Una vez clasificados los órganos de la jurisdicción inmobiliaria tal y como dispone el artículo 74 de la Ley, es necesario analizar los tipos de actos y resoluciones administrativas que emiten dichos órganos.

¹⁷ Ver art. 74 Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

En ese sentido, el Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original, en sus artículos 93 al 97 definen lo que se debe entender por autos y resoluciones administrativas:

- a) **Autos:** Son decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con el propósito de facilitar o agilizar la solución del caso objeto de controversia.
- b) **Resoluciones** son las decisiones emitidas por un Juez o Tribunal con motivo de un proceso de carácter administrativo.
- c) **Ordenanzas** son las decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con motivo de un proceso de referimiento.
- d) **Las sentencias** son las decisiones emitidas por el Juez o Tribunal con motivo de un proceso contradictorio y/o litigioso.

De las definiciones anteriores podemos ver **que, tanto los autos como las resoluciones a que se refieren los artículos precedentes, son decisiones dictadas por los Jueces** de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Desde el punto de vista de la definición de **autos, los mismos tienen su origen en un proceso controvertido, por lo tanto, no son pasibles de recursos administrativos.**

Solamente las resoluciones administrativas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ser objeto de estos recursos.

El término decisión se utiliza indistintamente tanto para mencionar determinadas actuaciones de los Tribunales de la Jurisdicción como para mencionar las actuaciones que aprueban o rechazan una actuación de los demás órganos de la jurisdicción inmobiliaria.

Los Recursos y actos administrativos que contiene la Ley de Registro Inmobiliario son: **Solicitud de Reconsideración, Recurso Jerárquico y Recurso Jurisdiccional.**

5.1. Calidad para interponer los Recursos Administrativos

Por virtud de las disposiciones del artículo 75 de la Ley 108-05, y sus reglamentos, los recursos administrativos son interpuestos por cualquier persona que justificando su calidad e interés, se considere afectada por una resolución o acto emitido por cualquiera de los órganos de la jurisdicción.

5.2. Solicitud de Reconsideración por ante el Tribunal de Jurisdicción Original

El término reconsiderar significa volver a considerar, es decir, volver a analizar la resolución que se ha emitido con la finalidad de lograr una modificación en el resultado obtenido.

La solicitud de reconsideración se interpone por ante el mismo órgano que dictó la resolución que se pretende reconsiderar, según las disposiciones del artículo 76 de la Ley y 172 del Reglamento de los Tribunales.





5.3. Plazo

Según lo dispone el artículo 76, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, el plazo para interponer la solicitud de reconsideración es de **quince (15) días calendario**¹⁸ a partir de la **publicación** de la resolución que se pretende impugnar; para los fines de interponer esta solicitud se reputa publicitada la resolución cuando:

- a) Ha sido notificada por la parte interesada mediante acto de alguacil a las demás partes involucradas en el proceso o a sus representantes.
- b) Cuando la resolución ha sido retirada en la secretaría del tribunal correspondiente por las partes interesadas o sus representantes y se haya dejado constancia por escrito del retiro.

La solicitud debe contener las siguientes menciones:

- Que se trata de una solicitud de Reconsideración;
- Estar dirigida al tribunal que emitió la resolución;
- Especificar cual es la resolución que se impugna, el número de expediente, la designación catastral y la fecha en que fue emitida;
- Especificar las generales del solicitante, justificar su interés y su calidad para solicitar la reconsideración;
- Hacer constar la fecha de la solicitud;
- Estar debidamente firmada por el o los solicitantes;

En caso de que existan otras partes involucradas en la resolución que se pretende impugnar, conjuntamente con la instancia de solicitud de Reconsideración debe anexarse la notificación de dicha instancia por acto de alguacil a las demás partes involucradas, quienes deberán depositar sus objeciones en un plazo de **cinco (5) días calendario**¹⁹ a partir de la notificación, por ante la Secretaría del Tribunal.

En caso de no presentarse ninguna objeción en el plazo señalado, se presume que se ha dado aquiescencia a la solicitud de reconsideración, por lo cual, el tribunal procederá a examinar de manera administrativa dicha solicitud, debiendo emitir su correspondiente resolución en un plazo de **quince (15) días laborables**²⁰ a partir de la fecha de vencimiento del plazo de los 5 días que tienen las demás partes para objetar dicha solicitud.

¹⁸ Ni la Ley 108-05 ni el Reglamento de T.S.T y J.O especifican si este plazo es laborable o calendario, por lo tanto, en virtud del artículo 112 del Reglamento que contiene el principio general de la forma de computación de los plazos en materia de inmobiliaria, debe entenderse como plazo calendario.

¹⁹ Ver Art. 175 Reglamento de TST y JO.

²⁰ Ver Art. 177 Reglamento de TST y JO.



6. Recurso Jerárquico

El Recurso Jerárquico, al igual que la solicitud de reconsideración, lo interpone cualquier persona que demuestre calidad e interés y que se encuentre afectada por la resolución.

El Tribunal competente para conocer de este recurso lo es el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.

6.1.1. Plazo para Interponer el Recurso Jerárquico

Por virtud de las disposiciones del artículo 77 de la Ley de Registro Inmobiliario, el plazo para interponer el recurso es de quince (15) días²¹, contados a partir de la fecha en que el Recurso quedo habilitado.

6.1.2. Habilitación del Recurso Jerárquico

Este Recurso queda habilitado de la siguiente manera:

- Cuando el solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión de reconsideración en la secretaría del tribunal apoderado, dejando constancia por escrito de dicho retiro;
- Cuando haya transcurrido el plazo de 15 días después de la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el tribunal apoderado haya emitido su decisión.²²

6.1.3. Procedimiento

El Recurso Jerárquico se interpone por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, debiendo cumplir con los requisitos siguientes:

- Por instancia escrita que debe especificar que se trata de un Recurso Jerárquico;
- Debe estar dirigido al Tribunal Superior de Tierras correspondiente según su competencia territorial;
- Especificar la resolución impugnada, el número de expediente, la designación catastral y la fecha de la resolución.
- Especificar las calidades del o los recurrentes, sus generales y justificar su interés;
- Estar debidamente motivado en hechos y en derecho, contener las razones del recurso y su justificación;
- Debe contener la fecha del recurso;
- Estar debidamente firmado por el o los recurrentes o sus representantes;
- Anexar copia certificada de la resolución recurrida;

²¹ Días calendarios, por aplicación del Art. 112 del reglamento de TST y JO.

²² Ver artículos 178 y 179 del Reglamento de TST y JO.



En caso de existir dos o más partes involucradas en la resolución impugnada, el escrito conteniendo el Recurso Jerárquico debe ir acompañado de la notificación del mismo por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a las demás partes, a los fines de que en un plazo de 5 días calendario, a partir de la notificación, procedan a hacer sus respectivas objeciones al recurso.

En caso de transcurrir el plazo de los 5 días sin que hayan depositado por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras las correspondientes objeciones, se presumirá que han dado su aquiescencia al Recurso Jerárquico.

Vencido el plazo de los cinco días para objetar, si es de lugar, hayan o no objetado, el Tribunal apoderado queda habilitado para conocer y decidir administrativamente el recurso, debiendo pronunciarse en un plazo no mayor de quince (15) días laborables sobre el mismo²³.

Si no hay otras partes involucradas en la Resolución, entonces no es necesario hacer notificación, por lo que, en este caso, el Tribunal Superior de Tierras queda habilitado para conocer el recurso en un plazo de 15 días a partir del depósito en la Secretaría General.

6.2. Recurso Jurisdiccional

El artículo 78 de la Ley 108-05 y 184 al 192 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original, contienen las disposiciones relativas al Recurso Jurisdiccional.

6.2.1. Habilitación de Recurso Jurisdiccional

El Recurso Jurisdiccional queda habilitado cuando hayan transcurrido los siguientes acontecimientos:

- Cuando el recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras apoderado del conocimiento de dicho recurso, siempre que se haya dejado constancia escrita de dicha actuación.
- Cuando haya transcurrido el plazo de quince (15) días desde que fue interpuesto el recurso jerárquico sin que el tribunal apoderado haya emitido la decisión correspondiente.

6.2.2. Tribunal Competente para conocer el Recurso Jurisdiccional

Con relación al Tribunal competente, la Ley y el Reglamento establecen indistintamente dos tipos de competencias territoriales en función del órgano que dictó el auto o resolución recurrida, a saber:

- Por virtud de las disposiciones del artículo 78 de la Ley 108-05 y 189 del Reglamento, el tribunal competente para conocer y fallar el Recurso Jurisdiccional lo es el Tribunal Superior de Tierras, en función del órgano

²³ Ver artículos 180 al 183 del Reglamento de TST y JO.

que dictó el auto o resolución recurrida; dicho recurso lo conocerá una terna de Jueces elegidos por sorteo aleatorio.

- Por virtud de las disposiciones del artículo 190 del Reglamento de Tierras, el Tribunal competente para conocer del Recurso Jurisdiccional contra las decisiones emanadas de una terna del Tribunal Superior de Tierras lo es el Pleno de Tribunal Superior de Tierras. Conforme modificación al artículo precedentemente referido, por Resolución No.1737-2007 de fecha 12 de Julio 2007, el Pleno del Tribunal Superior de Tierras estará integrado por el Presidente del Tribunal junto a los Jueces no actuantes en el acto impugnado.



¿Y las decisiones que emanen del **Pleno del Tribunal Superior** de Tierras, con motivo del Recurso Jurisdiccional sobre una Resolución de un Tribunal de Jurisdicción Original? ¿Sería posible recurrirlas en casación?

Este es un tema que puede generar confusiones y discusiones, sobre todo, porque el Reglamento dispone en su artículo 191 que el Recurso Jurisdiccional contra las Resoluciones del Tribunal de Tierras se conocerán de manera contradictoria y siguiendo el procedimiento establecido para las litis.

Sin embargo, la jurisprudencia ha establecido que para que una decisión administrativa pueda ser susceptible de un recurso de casación es necesario que una Ley especial así lo determine²⁴. En ese sentido, la Ley núm.

108-05 no contiene disposición alguna al respecto, por lo que el criterio jurisprudencial tiene amplia aplicación en caso de presentarse esta situación.

6.2.3. Plazo para Interponer el Recurso Jurisdiccional

El artículo 78 párrafo I de la Ley de Registro Inmobiliario establece que “El plazo para interponer el recurso es de treinta (30) días²⁵ a partir de la fecha en que este recurso quedo habilitado”.

En ese sentido, el plazo de interposición del Recurso Jurisdiccional es mayor en relación con los demás Recursos Administrativos, cuyo plazo es de 15 días a partir de su habilitación.

8.2.1 Forma de Interponer el Recurso Jurisdiccional:

Por disposición del artículo 186 del Reglamento de Tribunales, el Recurso Jurisdiccional debe ser presentado por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras que conoció el recurso jerárquico, por instancia escrita y motivada, que debe contener las siguientes especificaciones:

- a) Especificar que se trata de un Recurso Jurisdiccional.
- b) Estar dirigida al Pleno del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente²⁶.

²⁴ Sentencia No. 5, del 2 de Diciembre del 1998, BJ 1057, pp. 90-94.

²⁵ Días calendarios por aplicación del principio general contenido en el artículo 112 de Reglamento.

²⁶ Esta especificación “al Pleno” se debe a que estamos analizando el Recurso Jurisdiccional contra las resoluciones del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, ya que hemos establecido que el tribunal competente para conocer el recurso Jurisdiccional de tales resoluciones lo será siempre el Pleno.



- c) Especificar la resolución impugnada, indicando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jurisdiccional.
- f) Hacer constar la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmada por el o los recurrentes, o su representante, si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada de la decisión recurrida.

Una vez recibido el Recurso Jurisdiccional en la Secretaría General, si existe una o más partes involucradas en el proceso, diferentes al recurrente, tiene que notificarles el recurso por acto de alguacil²⁷.

6.2.4. ¿En qué plazo se debe notificar?

El artículo 30 de la Ley núm. 108-05, establece como principio general la notificación de la demanda en la octava franca, a partir del depósito de la demanda en la Secretaría.

Las demás partes involucradas en la decisión recurrida deben depositar sus objeciones u observaciones al tribunal en un plazo de cinco días calendario a partir de la notificación. En caso de no presentar objeción al recurso, se presume que han dado aquiescencia al mismo.

Vencidas estas formalidades de depósito, notificación y contestación o no, el Pleno del Tribunal Superior de Tierras queda habilitado para conocer el Recurso de forma contradictoria, es decir, en audiencia pública y siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados.

Finalmente, por disposiciones contenidas en el artículo 78 párrafo II de la Ley 108-05 y 192 del Reglamento de Tribunales, el Pleno del Tribunal Superior de Tierras tiene un plazo de 30 días laborables para fallar el caso, contados a partir de la presentación de la instancia.

7. Recursos Administrativos contra los Actos emitidos por las Oficinas de Registros de Títulos

Con relación a los Recursos Administrativos contra las actuaciones de los Registros de Títulos, el Reglamento de Registro de Títulos dispone en su artículo 155 que “son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registradores de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación”.

²⁷ Por virtud del principio general de notificaciones establecido en el artículo 73 de la Ley 108-05 y 46 del Reglamento.

Los Recursos Administrativos contra actuaciones de los Registradores de Títulos son las siguientes:

- a) Solicitud de Reconsideración (No es un recurso propiamente dicho).
- b) Recurso Jerárquico.
- c) Recurso Jurisdiccional.

7.1. Solicitud de Reconsideración

Esta solicitud se interpone por ante el mismo Registro de Títulos que emitió el acto definitivo que se pretende reconsiderar, según las disposiciones del artículo 157 del Reglamento de Registro de Títulos.

7.1.2. Calidad para interponer la Solicitud de Reconsideración

Por virtud de las disposiciones combinadas de los artículos 156 y 157 literal “d” del Reglamento de Registro de Títulos, puede interponer la solicitud de Reconsideración todo aquel que se encuentre afectado por un acto definitivo emanado de un Registro de Títulos, siempre que justifique su calidad e interés en dicha actuación.

7.1.3. Plazo

El artículo 76, Párrafo I de la Ley 108-05, establece 15 días calendarios, a partir de la publicación, como plazo para interponer la solicitud de reconsideración.

Se reputa publicitado el acto cuando el mismo es retirado del Registro de Títulos por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia del mismo por escrito.

7.1.4. Competencia y formalidades

La solicitud de Reconsideración se interpone por ante el mismo Registro de Títulos que emitió el acto definitivo, mediante instancia escrita conteniendo las especificaciones siguientes:

- a) Que se trata de una solicitud de Reconsideración;
- b) Estar dirigida al Registro de Títulos que emitió el acto impugnado;
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y la fecha del mismo;
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés;
- e) Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se solicita la Reconsideración;
- f) Hacer constar la fecha de la solicitud;
- g) Estar debidamente firmada por el o los solicitantes, o su representante si lo hubiere;





En caso de que el acto impugnado involucre una o más personas, la validez de la solicitud se encuentra condicionada a la notificación por acto de alguacil a las demás partes, es decir, que conjuntamente con la instancia de solicitud de Reconsideración debe anexarse la notificación por acto de alguacil, quienes deberán depositar sus objeciones en un plazo de **cinco (5) días calendarios** a partir de la notificación, por ante el Registro de Títulos que conocerá la solicitud²⁸.

En caso de no presentarse ninguna objeción en el plazo señalado, se presume que se ha dado aquiescencia a la solicitud de reconsideración, por lo cual el Registro de Títulos procederá a examinar de manera administrativa dicha solicitud, debiendo emitir su correspondiente decisión en un plazo de **quince (15) días hábiles**²⁹ a partir de la fecha de vencimiento del plazo de los 5 días que tienen las demás partes para objetar dicha solicitud, si las hubiere.

8. Recurso Jerárquico contra decisiones de los Registros de Títulos

El Recurso Jerárquico³⁰, al igual que la solicitud de Reconsideración, lo interpone toda persona que demuestre calidad e interés y que se encuentre afectada por el acto impugnado.

El derecho al Recurso Jerárquico queda abierto cuando se han presentado las condiciones siguientes:

- Cuando el solicitante de la reconsideración haya tomado conocimiento de la decisión en el Registro de Títulos correspondiente, dejando constancia por escrito de dicho conocimiento;
- Cuando haya transcurrido el plazo de 15 días después de la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos apoderado haya emitido su decisión.

8.1. Competencia

El Recurso Jerárquico contra los actos definitivos de los Registros de Títulos lo conoce y decide el Director Nacional de Registro de Títulos.

8.2. Plazo

El Reglamento de Registros de Títulos no contiene disposiciones en cuanto al plazo para interponer el Recurso Jerárquico, en ese sentido, el plazo aplicable es el contenido en la Ley 108-05, en su artículo 77 Párrafo I, es decir, quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que el Recurso quedó habilitado.

²⁸ Ver artículos 158 al 161 del Reglamento de Registros de Títulos.

²⁹ Ver artículo 162 del Reglamento de Registros de Títulos.

³⁰ Ver artículos 163 al 168 del Reglamento de Registros de Títulos.

8.3. Condiciones de forma

El Recurso Jerárquico debe ser presentado mediante instancia escrita, motivada tanto en hecho como en derecho, la cual debe contener las especificaciones siguientes:

- a) Especificar que se trata de un Recurso Jerárquico.
- b) Estar dirigido al Director Nacional de Registro de Títulos.
- c) Especificar el acto impugnado, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar las calidades del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivado, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jerárquico.
- f) Debe contener la fecha del recurso.
- g) Estar debidamente firmado por el o los recurrentes o sus representantes, o su representante, si lo hubiere.
- h) Anexar copia certificada del acto recurrido.

Al igual que ocurre en el procedimiento de Reconsideración, en caso de que el acto impugnado involucre una o más personas, la validez del Recurso Jerárquico se encuentra condicionada a la notificación por acto de alguacil a las demás partes, es decir, que conjuntamente con el recurso debe anexarse la notificación por acto de alguacil.

Las personas afectadas a las que ha sido notificado el recurso por acto de alguacil deberán depositar sus objeciones en un plazo de **cinco (5) días calendario** a partir de la notificación, por ante Director Nacional de Registro de Registros de Títulos. En caso de no presentar ninguna objeción en el plazo señalado, se presume que se ha dado aquiescencia al recurso, por lo cual, el Director Nacional de Registros de Títulos procederá a examinar de manera administrativa dicho recurso, debiendo emitir su decisión en un plazo de **quince (15) días hábiles** a partir de la fecha de vencimiento del plazo de los 5 días que tienen las demás partes para objetar dicha solicitud, si fuere de lugar.

8.4. Recurso Jurisdiccional contra decisiones del Director Nacional de Registros de Títulos

El Recurso Jurisdiccional contra las decisiones emanadas del Director Nacional de Registros de Títulos queda habilitado de la siguiente manera:

- a) Cuando el recurrente haya tomado conocimiento de la decisión sobre el recurso jerárquico en la Dirección Nacional de Registros de Títulos, dejando constancia escrita de dicha actuación.
- b) Cuando haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición del recurso jerárquico sin que el Director Nacional de Registros de Títulos haya emitido su decisión.





8.4.1. Tribunal Competente

Por virtud de las disposiciones del artículo 169 del Reglamento de General de Registros de Títulos, el Tribunal competente para conocer el Recurso Jurisdiccional sobre las decisiones dictadas por el Director Nacional de Registro de Títulos es el Pleno del Tribunal Superior de Tierras de la jurisdicción del Registro de Títulos que originalmente emitió el acto o decisión recurrida, esto por virtud de las disposiciones del artículo 169 del Reglamento de Registros de Títulos.

8.4.2. Plazo

Por virtud de las disposiciones del artículo 78 párrafo I, de la Ley 108-05, el plazo para interponer el Recurso Jurisdiccional es de treinta (30) días calendario a partir de la fecha en que este recurso quedo habilitado.

8.5. Forma de Interponer el Recurso Jurisdiccional

Por disposición del artículo 171 del Reglamento de Registros de Títulos, el Recurso Jurisdiccional debe ser presentado mediante instancia escrita y motivada tanto en hechos como en derecho, conteniendo las siguientes menciones:

- Especificar que se trata de un Recurso Jurisdiccional.
- Estar dirigida al Pleno del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente.
- Especificar el acto o decisión impugnada, identificando el expediente y la fecha del mismo.
- Especificar la calidad del recurrente y sus generales, justificando su interés.
- Estar motivada, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone el recurso jurisdiccional.
- Hacer constar la fecha del recurso.
- Estar debidamente firmada por el recurrente, o su representante, si lo hubiere.
- Anexar copia certificada del acto recurrido.

Al igual que ocurre con los demás recursos administrativos que la Ley establece, la validez del recurso está condicionada a la notificación del mismo en la octava franca por acto de alguacil a las otras partes afectadas o involucradas en el acto o decisión recurrida, haciendo acopio de las disposiciones contenidas en el artículo 73 del Código de Procedimiento Civil que establece que el término ordinario de los emplazamientos **es el de la octava franca de ley**, así como el contenido del artículo 30 de la Ley 108-05, tal y como ha sido analizado en otra parte de este trabajo.

Las demás partes involucradas, si las hubiere, deberán depositar sus objeciones u observaciones al Pleno del Tribunal en un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la notificación. En caso de no presentar objeción al recurso, se presume que se ha dado aquiescencia al mismo.

Vencidas estas formalidades de depósito, notificación y contestación o no de dicha notificación, el Pleno del Tribunal Superior de Tierras queda habilitado para conocer el Recurso de forma contradictoria, siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados, excepto con lo relacionado a las notificaciones de las partes³¹.

Finalmente, el Pleno del Tribunal Superior de Tierras tiene un plazo de 30 días laborables para fallar el caso, a partir de la fecha del depósito de la instancia, sin perjuicio de las observaciones realizadas en este trabajo sobre el aspecto de la contradictoriedad.



9. Recursos Administrativos contra los Actos de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales

9.1. Generalidades

La Dirección General de Mensuras Catastrales y sus correspondientes Direcciones Regionales, son órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria cuyas actuaciones tienen un carácter eminentemente técnico, y que a la vez, entre sus funciones preponderantes se encuentran las de controlar, supervisar, auditar, y aprobar los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias que deban ser sometidos a su consideración dentro de toda la geografía nacional, según establecen los artículos 15 de la Ley 108-05, 5, 6, y 7 del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

La función calificadora sobre todas las solicitudes de autorización y trabajos de agrimensura es obligatoria y recae sobre la responsabilidad del Director Regional de Mensuras Catastrales, cuyo resultado puede manifestarse en las siguientes vertientes: aprobar, observar o rechazar la solicitud presentada, según las disposiciones de los artículos 25 al 32 del Nuevo Reglamento General de Mensuras Catastrales.

En ese sentido, el artículo 213 del Reglamento General de Mensuras Catastrales establece que “son susceptibles de ser recurribles por la vía administrativa las decisiones definitivas de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, que aprueban o rechazan una actuación”.

Los artículos 213 al 232 del Reglamento General de Mensuras Catastrales contienen los recursos administrativos.

9.2. Solicitud de Reconsideración

Puede solicitar la Reconsideración contra los actos definitivos de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, todo aquel que se considere lesionado, en procura de que dicho organismo se retracte y modifique la decisión emitida.

³¹ Ver disposiciones del artículo 191 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original, en este sentido.



El plazo para interponer la solicitud de reconsideración es de quince (15) días, a partir de la fecha de publicidad de la actuación, conforme lo dispone el artículo 76, Párrafo I, de la Ley 108-05.

A los fines de verificar el punto de partida del plazo para interponer la solicitud de reconsideración, es necesario tener pendiente que según el artículo 219 del Reglamento General de Mensuras, los actos se consideran publicitados cuando los mismos son retirados de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro por escrito.

9.3. Competencia y Formalidades

Por disposición del artículo 215 del Reglamento General de Mensuras, la solicitud de Reconsideración se interpone por ante la misma Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió el acto, el cual debe contener las siguientes especificaciones:

- Instancia escrita y motivada fundamentando la impugnación.
- Que se trata de una Solicitud de Reconsideración.
- Estar dirigida a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que emitió el acto impugnado.
- Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.
- Especificar el Acto que se impugna, el número de expediente, la designación catastral y la fecha en que fue emitido.
- Hacer constar la fecha de la solicitud.
- Estar debidamente firmada por el solicitante.

En caso de que el acto impugnado involucre una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud se encuentra condicionada a la notificación por acto de alguacil a las demás partes, es decir, que conjuntamente con la instancia de solicitud de Reconsideración debe anexarse la notificación del acto de alguacil, debiendo las partes que han sido notificadas depositar sus objeciones en un plazo no mayor de **cinco (5) días calendarios** a partir de la notificación, por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que conocerá de la solicitud.

En caso de no presentarse observación alguna en el plazo señalado, se presume que se ha dado aquiescencia a la solicitud de reconsideración, por lo cual, el Director Regional correspondiente procederá a examinar de manera administrativa dicha solicitud, debiendo emitir su acto en un plazo no mayor de **quince (15) días hábiles**, a partir de la fecha de vencimiento del plazo de los 5 días que tienen las demás partes para objetar dicha solicitud, si las hubiere.

En cuanto al Recurso Jerárquico y Jurisdiccional, los mismos siguen exactamente el procedimiento establecido para impugnar las resoluciones de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original y Oficinas de Registros de Títulos, por lo que no es necesario reproducirlos nuevamente, simplemente nos

limitaremos a establecer que la competencia para conocer el recurso jerárquico ha sido atribuida al Director General de Mensuras Catastrales; y el Tribunal Competente para conocer del Recurso Jurisdiccional es el Pleno del Tribunal Superior de Tierras.

10. Solicitud de revisión por causa de error material contra documentos generados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias

Los artículos 233 al 235 del Reglamento General de Mensuras Catastrales establecen que “en los documentos generados por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus dependencias, en los que se advierta un error puramente material cometido por éstas, se podrá solicitar directamente al mismo órgano que la generó, la corrección del mismo, siempre que exista acuerdo de todos los interesados en la revisión solicitada”.

10.1. Organismo Competente

El órgano competente para conocer de la solicitud de revisión por causa de error material es el mismo que generó el acto cuyo error se pretende corregir.

10.2. Plazo

La Ley ni los Reglamentos establecen el plazo en que debe interponerse la solicitud de revisión, por lo que la misma puede ser intentada en el momento en que se descubra el error.

11. Recurso de Revisión por Causa de Error Material sobre sentencias o resoluciones de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria

El artículo 83 de la Ley de Registro Inmobiliario contiene esta figura jurídica y la define de la siguiente manera: “Es la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material”.

11.1. ¿Qué se entiende por error puramente material?

El Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original se encarga de aclarar el significado de “***puramente material***” cuando en su artículo 197 dice que “es aquel contenido en una decisión que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma”.

En ese sentido, un error puramente material puede consistir en dos vertientes: un error puramente material u ortográfico, que lo encontramos en las





palabras mal escritas, por ejemplo, el nombre Virginia, cuando lo correcto es Virginia; y errores tipográficos, que los encontramos en las frases o palabras cortadas que causan confusión al lector, por ejemplo, la Fco. Geraldo. se encuentra vinculada al documento antes descrito, cuando lo que quisimos decir es que el señor Francisco Geraldo se encuentra vinculado al documento antes descrito. rases

De lo anterior se desprenden los siguientes hechos:

- El error puramente material es aquel que no modifica la esencia del derecho, es decir, que una vez se haya ordenado la corrección, el contenido de la sentencia debe ser el mismo en el fondo, porque si se pretende variar la esencia del derecho, entonces se debe hacer uso de los demás recursos que establece la Ley.
- No debe variar el objeto de la sentencia o resolución, ya que el objeto es la pretensión en sí de toda acción en justicia, por lo que perseguir modificarlo por medio de un recurso de revisión por causa de error material no es posible.
- Tampoco debe pretender variar la causa de la acción originaria, porque al intentar hacerlo se estaría intentando eliminar, borrar, o desaparecer el hecho jurídico que originó el derecho de accionar en justicia.
- Debe ser producto de un error tipográfico, ortográfico, de una omisión o de una contradicción.

De lo anterior se desprende el hecho de que los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no están facultados para modificar el contenido jurídico de sus propias sentencias por medio de este recurso, porque de hacerlo estarían incurriendo en una violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada consagrado en el artículo 1351 del Código Civil.

11.2. Calidad para interponer este Recurso

El Recurso de Revisión por causa de Error Material lo puede interponer todo aquel interesado que haya participado en el asunto que dio origen a la sentencia o resolución objeto del recurso, así como cualquier otra persona con interés legítimo, y los órganos de la Jurisdicción. También el Abogado del Estado.

11.3. Plazo para interponer el Recurso de Revisión

Ni la Ley de Registro Inmobiliario ni el Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original contienen disposición alguna con respecto al plazo para interponer el recurso de revisión por causa de error material.

11.4. Tribunal Competente

Según las disposiciones del artículo 84 de la Ley 108-05, el tribunal competente para conocer el recurso de revisión por causa de error material es el mismo que generó el error.

El artículo 198 del Reglamento de Tribunales dispone que el recurso de revisión por causa de error material contra las resoluciones se conocerá por la vía administrativa. El reglamento sólo menciona las resoluciones, cuya naturaleza jurídica es administrativa, pero también las correcciones de las sentencias contradictorias se podrán conocer por la vía administrativa.

11.5. Forma de Interponer este recurso

La Ley y el Reglamento son mudos en cuanto a la forma de interponer este recurso, por lo que debe entenderse que se interpone igual que los demás recursos administrativos, es decir, de la siguiente manera:

- a) Especificar que se trata de un Recurso de Revisión por causa de Error Material.
- b) Estar dirigido al Tribunal u Órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria de donde emanó el error.
- c) Especificar la resolución, acto o sentencia a corregir, indicando el número de expediente y la fecha del mismo.
- d) Especificar la calidad del solicitante y sus generales, justificando su interés.
- e) Estar motivado en cuanto al tipo de error que se pretende corregir y especificar cuál es la forma correcta.
- f) Si el Recurso de Revisión tiene su origen en un error tipográfico, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma, entonces el solicitante tiene que depositar las documentaciones probatorias pertinentes, según sea el caso.
- g) Hacer constar la fecha del Recurso de Revisión.
- h) Estar debidamente firmada por el recurrente, o su representante, si lo hubiere.
- i) Anexar copia certificada de la decisión recurrida.

Además de las formalidades antes enunciadas, la instancia debe hacer acopio de las disposiciones del artículo 40 del Reglamento en cuanto a las formalidades generales que deben tener las instancias de apoderamiento.

11.6. Plazo para conocer y fallar el recurso de revisión por causa de error material

El artículo 85 de la Ley 108-05 dispone que “los órganos de la jurisdicción inmobiliaria disponen de quince (15) días para **conocer** la acción...”.

Es necesario destacar, que al igual que los demás recursos administrativos, si otras partes involucradas en el acto, decisión, resolución o sentencia que se pretende corregir, tienen que ser citadas para que emitan sus objeciones en un plazo de 5 días calendario a partir de la notificación, a falta de objeciones, se entenderá que dan aquiescencia a la corrección.





En ese sentido, el tribunal (o cualquier otro órgano) apoderado del recurso queda habilitado para fallarlo en un plazo de quince días calendario³² a partir del depósito del recurso, o a partir de vencido el plazo de las objeciones en los casos que existan otras partes interesadas.

El mismo procedimiento se aplica para el recurso de revisión por causa de error material contra las actuaciones de la Dirección Nacional de Registros de Títulos y de los demás Registradores de Títulos, esto en virtud de que ni el Reglamento de Registros de Títulos, ni el Reglamento General de Mensuras contienen disposición alguna en cuanto al procedimiento y formalidades³³.

12. Recurso de Revisión por Causa de Fraude

Definición: El artículo 86 de la Ley de Registro Inmobiliario define este recurso como “la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento”.

La Ley no contiene definición de lo que se debe entender como una actuación fraudulenta en esta materia, por lo que es necesario establecer que el fraude es sinónimo de engaño, es una acción contraria a la verdad, contraria a la rectitud que se debe guardar en toda actuación legal, judicial, o personal.

La Suprema Corte de Justicia ha establecido un criterio jurisprudencial en materia inmobiliaria que es bueno reproducir, por cuanto se adapta ampliamente a los preceptos que trae consigo la Ley num. 108-05. En ese sentido, la Corte de Casación ha dicho que “los Jueces del fondo son soberanos para apreciar los hechos que constituyen el fraude, así como su alcance moral, y el carácter fraudulento de los hechos alegados y sus decisiones al respecto escapan al control de la casación”³⁴.

12.1. Finalidad del Recurso de Revisión por Causa de Fraude

Este Recurso tiene como finalidad esencial salvaguardar la regularidad del proceso de saneamiento que ha sido conocido y fallado por un Tribunal de Jurisdicción Original. Es una vía extraordinaria de impugnación que se encuentra abierta para que todo aquel que sienta que ha sido despojado de manera irregular, engañosa y fraudulenta de un derecho legítimo.

Es necesario destacar que a partir de la entrada en vigencia de la Ley num. 108-05, las sentencias de los Tribunales de Jurisdicción Original adquieren la autoridad de la cosa juzgada, por lo tanto, si una sentencia de saneamiento no fue objeto de Recurso de Apelación y se llevó a cabo el primer registro del derecho de propiedad, la misma se convierte en definitiva, si esto ocurre, entonces la única vía de atacarla es por medio del Recurso de Revisión por Causa de Fraude.

³² Por aplicación del principio general contenido en el artículo 112 del Reglamento.

³³ Ver artículos 175 y 176 del Reglamento de Registros de Títulos.

³⁴ Ver Sentencia No. 14, de fecha 10 de junio del 1998, BJ No. 1051, p. 347.



12.2. Plazo para interponer el Recurso de Revisión por Causa de Fraude

Por disposición del artículo 86, Párrafos I y II, se puede interponer este Recurso a partir de publicitada la sentencia y hasta transcurrido un año después de expedido el primer Certificado de Título correspondiente.

Si la sentencia de saneamiento no ha sido apelada, se convierte en definitiva. Ahora bien, si no se ha expedido el Certificado de Título, dicha sentencia puede ser objeto del Recurso de Revisión por Causa de Fraude en cualquier momento, sin importar el tiempo que haya transcurrido desde que la misma adquirió la autoridad de la cosa juzgada.

12.3. Calidad para interponer el recurso de revisión por causa de fraude

Por virtud de las disposiciones del Párrafo I del artículo 86 de la Ley num. 108-05, toda persona que se considere lesionada o que fue privada de un derecho por medio de una sentencia obtenida fraudulentamente tiene el derecho de incoar el Recurso de Revisión por Causa de Fraude.

La expresión “toda persona” significa que cualquiera que tenga interés en incoar el recurso que nos ocupa, puede hacerlo.

12.4. Publicidad de las Sentencias de Saneamiento

Independientemente de las medidas de publicidad propias del proceso de saneamiento, las sentencias están sujetas a las medidas de publicidad que establecen los artículos 48 y 49 del Reglamento de Tribunales para todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, pero como este es un procedimiento que goza de cierta especialidad por su contenido social y de orden público, cabe preguntarse.

12.5. Tribunal competente para conocer este recurso

El artículo 87 de la Ley num. 108-05, establece la competencia del Tribunal Superior de Tierras para conocer este Recurso en única instancia, con relación al Tribunal de Jurisdicción Original que emitió la sentencia recurrida.

12.6. Procedimiento para interponer este recurso

El recurso de revisión por causa de fraude se conocerá siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados previstos en la ley y el reglamento, según lo establece el artículo 199 del Reglamento de Tribunales³⁵.

En ese sentido, la instancia se inicia de la siguiente manera:

- a) La persona interesada en interponer el recurso lo hará por medio de una demanda introductiva debidamente motivada en hechos y en derecho,

³⁵ Ver artículos 132 al 136 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original.



conteniendo todas las menciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Tribunales, anexo todos los documentos en que la fundamenta, más la notificación previa³⁶, por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a todas las personas involucradas, así como a todo aquel titular de algún derecho, carga o gravamen.

- b) La demanda introductiva será depositada por ante la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras, la cual procederá a sortear el expediente y elegir la terna que conocerá del mismo en un plazo de cincodías a partir del depósito.
- c) Una vez sorteado el expediente, se procederá a notificar dicha instancia al Abogado del Estado en un plazo no mayor de dos días, así como el auto de fijación de audiencia.
- d) Igualmente se deberá notificar al Registro de Títulos correspondiente y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para que procedan a hacer las anotaciones u observaciones de lugar.
- e) En lo adelante, el procedimiento que sigue es idéntico al de las litis sobre derechos registrados, analizado en otra parte de este trabajo.

Para debate: ¿Procede la condena al pago de costas en el recurso de revisión por causa de fraude?

12.7. Sobre la buena fe del Comprador

La Ley num. 108-05, en su artículo 86, Párrafo III, dispone que “no se reputará 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”.

13. Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria

13.1. Concepto

El referimiento es un procedimiento especial establecido con la finalidad de que todo aquel que lo entienda procedente pueda obtener de forma rápida una medida provisional en caso de urgencia.

Los artículos del 50 al 53 de la Ley num. 108-05 y del 163 al 170 del Reglamento de Tribunales Superiores de Tierras y Jurisdicción Original contienen las disposiciones relativas al referimiento inmobiliario.

El artículo 50 establece que “el Juez del Tribunal de Tierras apoderado del caso puede conocer en referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble”.

Para los fines de la demanda en referimiento es necesario analizar qué debemos entender por urgencia, la manera de determinarla y el carácter de provisionalidad de la ordenanza.

³⁶ Ver artículo 88 de la Ley 108.05.

En ese sentido, y con relación a la urgencia, la jurisprudencia ha establecido como criterio constante que la urgencia es una cuestión de hecho que se encuentra abandonada a la apreciación del juez y que escapa al control de la casación (Ver Sentencia del 1 de julio de 1988, JB 932, p. 889).

Por su parte, la jurisprudencia francesa ha establecido que la noción de urgencia se encuentra subordinada a los siguientes aspectos:

- a) Cuando es necesario prevenir una turbación potencial, susceptible de producirse en cualquier momento.
- b) Cuando un retardo en la obtención de la decisión pudiere comprometer los intereses del demandante.
- c) Cuando por falta de una medida inmediata la situación denunciada conduciría a un perjuicio inminente. (Ver Ley 834 Comentada y Anotada por Napoleón R. Estévez Lavandier, edición 2004, pp. 244-245, apartados 681 al 684).

Como podemos ver, la urgencia es el requisito fundamental para determinar la procedencia del referimiento, en ese sentido, los Magistrados Samuel Arias Arzeno y Alexis Read, en su obra Fondo Jurisprudencial de la Cámara Civil, p. 411, apartado 165.9, dicen que “aquel que invoca un estado de urgencia debe hacerlo sobre la base de hechos y circunstancias que no pueden ser producto de su creación ni tampoco cuestionables”.

13.2. Carácter de Provisionalidad de la Ordenanza de Referimiento

El carácter de provisionalidad significa que las ordenanzas que emite el Juez de los Referimientos no pueden prejuzgar el fondo, no ligan de ninguna forma al juez de lo principal, ni tienen autoridad de cosa juzgada, porque son eminentemente provisionales (Ver Sentencia de fecha 10 de marzo del 1999, BJ, 1060, p. 58 al 67).

En ese sentido, el párrafo 2 del artículo 50 de la Ley 108-05 dispone que la ordenanza del juez de los referimientos no puede perjudicar el fondo del asunto, ni adquiere en cuanto a lo principal autoridad de la cosa juzgada y es ejecutoria provisionalmente, no obstante cualquier recurso.

13.3. Tribunal Competente

El tribunal competente para conocer la demanda en referimiento es de Jurisdicción Original que se encuentre apoderado del caso de manera principal, lo cual quiere decir que de no existir una instancia principal, no procede la demanda en referimiento, a diferencia del procedimiento civil ordinario, donde sí se puede demandar en referimiento aunque no exista una demanda principal cursando en el tribunal apoderado.

13.4. Finalidad del Referimiento

La figura del referimiento, en nuestro derecho común, así como en la Ley 108-05, tiene la finalidad de poner en manos del juzgador las herramientas





legales necesarias para que pueda tomar todas las medidas conservatorias para prevenir un daño inminente, o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva, de manera tal, que de no tomarse las previsiones de lugar, el daño pudiera ser irreparable.

Dichas medidas provisionales no pueden ser ordenadas de oficio por el Juez de Jurisdicción Original apoderado de lo principal, primero porque se trata de un asunto de puro interés privado, y segundo, por el principio de justicia rogada que rige nuestro ordenamiento jurídico interno. En tal sentido, si el juez las ordena de oficio se está excediendo en sus poderes y en sus funciones.

13.5. Calidad para demandar en Referimiento

La calidad es el poder en virtud del cual una persona ejerce una actuación en justicia, o el título con que una parte figura en el procedimiento. Tiene calidad para demandar en referimiento todo aquel que sea parte de una litis sobre derechos registrados en primera instancia y que entienda necesario e inminente proteger el mismo de cualquier medida que pueda ser de consecuencias manifiestamente excesivas e irreparables. Y en caso de apelación, todo aquel que haya sucumbido en justicia y contra la cual se haya ordenado la ejecución provisional.

13.6. Procedimiento de Referimiento por ante la Jurisdicción Inmobiliaria

La demanda en referimiento se inicia de la siguiente manera:

- Se introduce mediante instancia motivada por ante la Secretaría del Tribunal apoderado de lo principal, solicitando fijación de audiencia. Una vez apoderado el Tribunal, el Juez Presidente procederá a emitir el correspondiente auto de fijación de audiencia y autorizará al demandante a citar por acto de alguacil.
- Cuando el demandante haya obtenido el auto de fijación de audiencia, procederá a notificar a la parte demandada por acto de alguacil, anexando el auto de fijación de audiencia, para que comparezca en el plazo de un día franco por ante el Tribunal apoderado.
- La audiencia de sometimiento de pruebas debe fijarse lo más pronto posible.
- A petición de parte, el Juez puede aplazar la audiencia a breve término con la finalidad de darle oportunidad a las partes de que puedan presentar cualquier documentación que en ese momento no tienen a mano, o para hacer cualquier otra diligencia necesaria para el proceso, quedando esta medida abandonada a la prudencia y soberanía del juez. Si no se presenta ningún inconveniente en el transcurso de la audiencia, las partes harán la presentación de sus respectivas pruebas. Finalizada la audiencia, el Juez fijará a breve término la audiencia de fondo.
- El día de la audiencia de fondo, la parte demandante fundamentará la urgencia de sus peticiones. El demandado hará las réplicas de lugar y quedará la demanda en estado de fallo, o en plazo.



13.7. Plazo para decidir sobre la demanda

Los artículos 52 de la Ley 108-05 y 165 del Reglamento de Tribunales establecen que una vez conocido el fondo de la demanda, el tribunal apoderado tiene un plazo de 15 días laborables a partir del día de la audiencia, para emitir su ordenanza, sin perjuicio de que el Juez al analizar la urgencia del caso pudiere ordenar las medidas pertinentes, in limine litis, en la misma audiencia, o fijar un plazo más breve para la lectura de la ordenanza.

13.8. Fuerza Legal de la Ordenanza de Referimiento

La ordenanza de referimiento es ejecutoria provisionalmente no obstante cualquier recurso, y sin prestación de fianza, sin perjuicio de que el Juez pueda ordenar alguna medida de garantía como requisito para la ejecutoriedad.

13.9. El Referimiento por ante el Tribunal Superior de Tierras

El plazo de apelación de las ordenanzas de referimiento es de 15 días, a partir de la notificación de la misma, por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En caso que la ordenanza de referimiento sea objeto de recurso de apelación, el tribunal competente para conocer de dicho recurso lo es el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, por virtud de las disposiciones contenidas en los artículos 53 de la Ley 108-05, y 169 del Reglamento de Tribunales.

El Presidente del Tribunal Superior de Tierras que se encuentre apoderado del conocimiento del recurso de apelación sobre la ordenanza de referimiento, es el competente para ordenar la suspensión de la ejecución de la ordenanza recurrida, siempre que lo estime necesario y conveniente.

La Jurisprudencia ha establecido que si la Corte se constituye en Pleno para conocer de la demanda en suspensión en materia de referimientos, violenta las reglas de la competencia de atribución, excede sus poderes y los límites de su competencia, porque la Corte a-qua es una Jurisdicción diferente a la del Presidente de la misma, por lo tanto, cuando se constituye sin tener facultad para ello, de la demanda en suspensión de la ejecución de la sentencia, función que es privativa del Presidente, actuando como juez de los referimientos por virtud de las disposiciones del artículo 137 de la Ley 834, la sentencia así pronunciada es nula³⁷.

Una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras sobre el Recurso de Apelación, la Secretaría General procederá a remitir el expediente al Presidente del Tribunal Superior de Tierras, quien a su vez deberá emitir el correspondiente auto de fijación de audiencia.

Es necesario destacar el hecho de que la Ley no establece de manera clara cuál es el plazo en que debe fijarse la audiencia de referimiento a partir del

³⁷ Ver Casación Civil de fecha 9-10-2002, BJ No. I 103, pp. 189 - 195.



apoderamiento, sólo establece que se emplazará a comparecer en un día franco. En ese sentido, el artículo 103 de la Ley 834 establece que el Juez se asegurará de que haya transcurrido tiempo suficiente entre la citación y la audiencia para que la parte citada haya podido preparar su defensa. La Jurisdicción Inmobiliaria debe acogerse a estas disposiciones y determinar de manera soberana “el plazo prudente” aquí establecido.

El Recurso de Apelación debe ser notificado por acto instrumentado por un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, emplazando en el plazo de un día franco a comparecer por ante el Tribunal Superior de Tierras.

El procedimiento de la audiencia es el establecido para las litis sobre derechos registrados, adaptado al aspecto sumario del referimiento.

La decisión sobre el referimiento será dictada en un plazo no mayor de quince (15) días laborables, a partir de la fecha de la audiencia de fondo, conforme al artículo 52 de la Ley 108-05 y el artículo 166 del Reglamento de los Tribunales.

Cuando se demanda la suspensión de una Ordenanza de Referimiento, el presidente de Tribunal Superior de Tierras cuenta con las mismas facultades previstas en los **artículos 140 y 141 de la Ley 834**, que establecen que en todos los casos de urgencia, el presidente podrá ordenar en referimiento todas las medidas que no coliden con ninguna contestación seria o que justifiquen la existencia de un diferendo. Puede suspender la ejecución de las sentencias impropiamente calificadas en última instancia, o ejercer los poderes que le son conferidos en materia de ejecución provisional.

El artículo 137 de la Ley 834 dice: “Cuando la ejecución provisional ha sido ordenada, no puede ser detenida, en caso de apelación, más que por el Presidente estatuyendo en referimiento y en los casos siguientes:

- Si la ejecución está prohibida por la Ley.
- Si hay riesgo que entrañe consecuencias manifiestamente excesivas.

En los casos en que la sentencia es ejecutoria de pleno derecho³⁸, el Presidente del Tribunal Superior de Tierras está sujeto al cumplimiento estricto del artículo 141 de la Ley 834, cuya aplicación ha sido ampliada por la Suprema Corte de Justicia cuando dice que “la posibilidad de suspensión de la ejecución provisional depende de que advierta o compruebe que la decisión recurrida se encuentre afectada de una nulidad evidente, como la ausencia total de motivación, o ha sido producto de un error grosero, o pronunciada en violación al derecho de defensa de la parte que demanda la suspensión, o ha sido obtenida en violación flagrante de la ley, o en sus poderes que le son atribuidos, o cuando la sentencia recurrida haya sido dictada por un juez incompetente”³⁹.

³⁸ **Son sentencias ejecutorias de pleno derecho**, las ordenanzas de referimiento y las decisiones que prescriben medidas provisionales en el curso de la instancia, así como las que ordenan medidas conservatorias, tal y como lo establece el artículo 127 de la Ley 834.

³⁹ Ver Casación Civil del 31/10/2001, B.J. 1091, pp. 223-229; Casación Civil de fecha 14/07/1999, B.J. 1064, pp. 145-151; Casación Civil de fecha 22/04/1998, B.J. 1049 pp. 64-71.