

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**EL REGISTRO DE MEJORAS EN TERRENO REGISTRADO EN EL
MUNICIPIO DE LA VEGA, PERÍODO JUNIO 2007- JUNIO 2009**

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

POR

JUAN ALEJO ROSARIO GARCÍA

MARÍA MAGDALENA MORILLO UREÑA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
AGOSTO, 2009

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	II
TABLA DE CONTENIDO	III
LISTA DE GRÁFICAS	IV
LISTA DE TABLAS	V
COMPENDIO	VI
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes de la Investigación	2
1.2. Planteamiento del Problema	4
1.2.1. Formulación Del Problema	6
1.2.2. Sistematización Del Problema	6
1.3. Justificación de la investigación	7
1.4. Objetivos	8
1.4.1. Objetivo General	8
1.4.2. Específicos	8
1.5. Limitaciones	9
CAPÍTULO II	
EL REGISTRO INMOBILIARIO DE MEJORAS	
2.1. Contexto	11
2.1.1. Generalidades del municipio de La Vega	11
2.2. Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega	13
2.2.1. Competencia de los Tribunales De Tierras de Jurisdicción Original de La Vega	14
2.2.1.1. Requisitos para ser Juez de Jurisdicción original	15
2.3. Conceptos de Mejoras	16
2.4. Clases de Mejoras	16
2.4.1. El Criterio Doctrinal	16
2.4.1.1. La Mejora Necesaria	17
2.4.1.2. Las Mejoras Útiles	17
2.4.1.3. Voluntarias o Consentidas	17
2.4.2. El criterio de la Ley	17
2.4.2.1. En la Ley 1542	18
2.4.2.2. En la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario	18
2.5. Tipos de Mejoras	19
2.5.1. Cuando la Mejora es Plantada de Mala Fe	20
2.5.2. Cuando la Mejora es Plantada de Buena Fe	20
2.6. Registro de Mejoras en Terreno Registrado	21
2.6.1. Procedimiento Establecido por la Ley para Registro Mejoras	21

2.6.2	Procedimiento de Inscripción de Mejoras en la Ley 108-05, cuando el Terreno está Registrado	23
2.6.3.	Criterio Jurisprudencia Sobre Mejora Plantada en Terreno Registrado	25
2.6.4.	Cuando la Mejora es Plantada por el Propietario del Terreno	26
2.6.5.	Mejoras Plantada sobre Terreno Registrado por otro que no es el Propietario del Terreno	27
2.6.5.1.	Cuando la Mejora en Terreno Registrado, es Autorizada por el Propietario	28
2.6.5.2.	Criterio jurisprudencial	29
2.6.5.3.	Cuando el Tercero Actúa de Buena Fe	29
2.6.5.4.	Cuando el Tercero que Implanta la Mejora en Terreno no Registrado Actúa sin consentimiento del dueño	33
2.6.6.	Registro y localización de Mejoras	36
2.6.6.1.	Actualización de Mensuras	36
2.6.6.2.	Localización de Mejoras	36
2.7.	Inscripción de Mejora Construida en Terreno no Registrado	37
2.7.1.	Concepto de Posesión	37
2.7.2.	La Querella Posesoria	43
2.7.2.1.	La Sentencia que Resuelve el Conflicto Sobre la Querella Posesoria	47
2.7.3.	La Denuncia de Obra Nueva	47
2.7.4.	La Reintegrandia	48
2.7.4.1.	Posición Actual de la Jurisprudencia	49
2.7.4.2.	Recurso Contra la Decisión que Resuelve e Interdicto Posesorio	50
2.8.	Inscripción de Mejora Construida en el Curso de un Saneamiento	51
2.8.1.	Concepto de Saneamiento	52
2.8.2.	Procedimiento de Mejoras Cuando el terreno está en Curso de un Saneamiento	52
2.8.3.	Criterios Jurisprudenciales	53

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1.	Diseño, Tipo de Investigación y método	57
3.2.	Técnicas e Instrumentos	58
3.3.	Universo y Muestra	59
3.4.	Procedimiento para la recolección de datos	60
3.5.	Procedimiento para el análisis de los datos	60
3.6.	Validez y confiabilidad	61
3.7.	Operacionalización de las Variables	62

**CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1. Presentación de los resultados del cuestionario aplicado a los abogados que han participado en procesos de Registro de mejoras, en La Vega	70
4.2. Presentación de los resultados del cuestionario aplicado a las personas que han hecho Registro de mejoras en La Vega	86
4.3. Presentación de los resultados de la entrevista realizada a la Registradora de Títulos del municipio de La Vega	95

**CAPÍTULO V
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1. Discusión de los resultados de las variables	97
--	-----------

CONCLUSIONES

1	10
RECOMENDACIONES	

6	10
BIBLIOGRAFÍA	

8	10
APÉNDICE/ANEXOS	

3	11
----------	-----------

LISTA DE TABLAS

	Pág.
CUESTIONARIO A APLICADO A LOS ABOGADOS	
Tabla No.1	
Ha realizado usted un Registro de mejoras en los últimos dos años	68
Tabla No. 2	
Cantidad de registros de mejoras efectuados en los dos últimos años	69
Tabla No. 3	
Tipo de mejora registrada en el Municipio de La Vega	70
Tabla No. 4	
Condiciones en la que se plantó la mejora	71
Tabla No. 5	
Conocimientos legales que poseen los propietarios al momento de construir y/o autorizar una mejora	72
Tabla No. 6	
Consideración sobre si las personas registran las mejoras que levanta	73
Tabla No. 7	
Cumplimiento de lo establecido en el Artículo124 del Reglamento de Registro de Mejoras de la Ley 108-05	74
Tabla No. 8	
Cuales casos	75
Tabla No. 9	
Objeciones que se han presentado en el proceso administrativo	76
Tabla No. 10	
Procedimiento para seguir con el r de mejoras hechas por el propietario	77
Tabla No. 11	
Procedimiento seguido en el Registro de una mejora hecha por una persona que no es propietario	78
Tabla No. 12	
Problemas tenidos por el cliente por la mejora planteada	79
Tabla No. 13	
Cuando corre su cliente el riesgo de perder la inversión	80
Tabla No. 14	
Costo del Registro de mejoras	81
Tabla No. 15	
Beneficios del registro de mejoras en terrenos registrados	82
Tabla No. 16	
Consecuencias jurídicas que se derivan de las mejoras edificadas en terrenos registrados sin el consentimiento de su propietario	83
CUESTIONARIO B APLICADO A LOS USUARIOS	
Tabla No. 17	
Ha realizado usted registro de mejoras en los últimos dos años	84
Tabla No. 18	
Tipo de mejora que ha registrado en el Municipio de La Vega	85

Tabla No. 19	
Condiciones en que plantó la mejora	86
Tabla No. 20	
Conocimiento legal que posee al momento de construir y/o autorizar una mejora	87
Tabla No. 21	
Procedimiento seguido para el registro de mejoras hechas	88
Tabla No. 22	
Problemas causados por la mejora plantada	89
Tabla No. 23	
Costo que le conllevó el registro de mejoras	90
Tabla No. 24	
Los beneficios obtenidos por el registro de mejoras en terrenos registrados	91
Tabla No. 25	
Consecuencias jurídicas que usted considera que se derivan de las mejoras edificadas en terrenos registrados sin el consentimiento del propietario	92

LISTA DE GRÁFICOS

	Pág.
CUESTIONARIO A APLICADO A LOS ABOGADOS	
Gráfico No.1	
Ha realizado usted un registro de mejoras en los últimos dos años	68
Gráfico No. 2	
Cantidad de registros de mejoras efectuados en los dos últimos años	69
Gráfico No. 3	
Tipo de mejora registrada en el Municipio de La Vega	70
Gráfico No. 4	
Condiciones en la que se plantó la mejora	71
Gráfico No. 5	
Conocimientos legales que poseen los propietarios al momento de construir y/o autorizar una mejora	72
Gráfico No. 6	
Consideración sobre si las personas registran las mejoras que levanta	73
Gráfico No. 7	
Cumplimiento de lo establecido en el Artículo124 del Reglamento de Registro de Mejoras de la Ley 108-05	74
Gráfico No. 8	
Cuales casos	75
Gráfico No. 9	
Objeciones que se han presentado en el proceso administrativo	76
Gráfico No. 10	
Procedimiento para seguir con el registro de mejoras hechas por el propietario	77
Gráfico No. 11	
Procedimiento seguido en el registro una mejora hecha por una persona que no es propietario	78
Gráfico No. 12	
Problemas tenidos por el cliente por la mejora planteada	79
Gráfico No. 13	
Cuando corre su cliente el riesgo de perder la inversión	80
Gráfico No. 14	
Costo del registro de mejoras	81
Gráfico No. 15	
Beneficios del registro de mejoras en terrenos registrados	82
Gráfico No. 16	
Consecuencias jurídicas que se derivan de las mejoras edificadas en terrenos registrados sin el consentimiento de su propietario	83
CUESTIONARIO B APLICADO A LOS USUARIOS	
Gráfico No. 17	
Ha realizado usted del registro de mejoras en los últimos dos años	84
Gráfico No. 18	

Tipo de mejora que ha registrado en el Municipio de La Vega	85
Gráfico No. 19	
Condiciones en que plantó la mejora	86
Gráfico No. 20	
Conocimiento legal que posee al momento de construir y/o autorizar una mejora	87
Gráfico No. 21	
Procedimiento seguido para el registro de mejoras hechas	88
Gráfico No. 22	
Problemas causados por la mejora plantada	89
Gráfico No. 23	
Costo que le conllevó el registro de mejoras	90
Gráfico No. 24	
Los beneficios obtenidos por el registro de mejoras en terrenos registrados	91
Gráfico No. 25	
Consecuencias jurídicas que usted considera que se derivan de las mejoras edificadas en terrenos registrados sin el consentimiento del propietario	92

COMPENDIO

Esta investigación sobre el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega, período junio 2007- junio 2009, parte de que la Plantación de mejoras por terceros en terrenos de otro, ha dado lugar a muchas discusiones entre abogados, periodistas, políticos y decisiones, desde el inicio, durante y después de un proceso de saneamiento de un terreno.

Por lo que se examinó en esta investigación donde prima el meollo de esas mejoras existentes en un terreno registrado, si pertenecen en verdad a los que las reclaman, o si se trata de meras intrusidades, sobretodo en aquellos lugares donde una persona de manera constante pacífica y de buena fe ha construido una o varias mejoras en un terreno propiedad de una persona, sin establecerse claramente la voluntad del propietario, o la negatividad.

Las mejoras son todo lo edificados, clavados, plantados y adherido al terreno con carácter permanente o temporal, que aumente su valor, según el Art. 124 del Reglamento del Tribunal Superior de Tierra.

En el municipio de La Vega muchas de las dificultades que se presentan en el área de tierra se dan por las mejoras que se construyen en terrenos registrados. La variación del valor en el precio de los terrenos en un momento a otro provoca que las personas después de haber consentido la construcción de las mejoras y después que estos terrenos tienen un valor superior hacen que se arrepienta de las mejoras ya consentidas, lo que provoca algunos conflictos legales entre ellos.

Las posibles soluciones que se puede observar es que se pueda crear un sistema de educación al ciudadano en el municipio de La Vega, para que conozca y entienda la importancia de registrar la mejora desde el momento mismo en que son construidas, otra posible solución es que se pueda modificar la Ley 108-05 para que se incluya en ella mecanismos legales que obligue a los Alcaldes de La Vega a registrar las mejoras.

Es importante llevar a cabo esta investigación porque se estudió la forma de cómo se puede solicitar el apoderamiento o apropiación de una mejora según lo establece la nueva Ley de Registro Inmobiliario.

Se justifica su realización porque muchas veces, surgen conflictos, en algunos casos como cuando la mejora es plantada con el consentimiento del propietario, por diligencias y sentencias del Tribunal Superior de Tierras, obtenidas de una u otra manera beneficiosa a un solicitante que no es el propietario de la mejora.

Mediante esta investigación, se propone influir en el conocimiento de los actores Judiciales para que dichos problemas puedan solucionarse, dando a conocer a los legisladores, la necesidad de revisión constante de ley de Registro de Tierras, y no dejarla en el abandono como ocurrió con la Ley 1542, recientemente reformada.

Tiene por objetivo analizar el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega, período junio 2007- junio 2009.

Tiene por contexto el municipio de La Vega, que limita al Norte y al Oeste con la provincia de Santiago, al Este y Sureste con la provincia Sánchez Ramírez y al Sur con la provincia Duarte. Fue fundada por Don Bartolomé Colón, junto a una fortaleza mandada a construir dos años antes por el almirante Don Cristóbal Colón.

En la actualidad la provincia de La Vega, es la tercera en importancia, en término de habitantes y producción del País. Cuenta con una población de Cuatrocientos mil habitantes. Los terrenos de la provincia están considerados como unos de los mejores del mundo, produce un 35% del arroz del país. Produce además, plátanos, yucas frutos menores, hortalizas, entre otros, a parte de ser un gran productor de ganado y avicultura, cuenta con una zona franca, con establecimientos modernos del tipo de supermercados, tiendas, ferreterías y otras industrias valiosas.

La Provincia de La Vega, tiene dos Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, los cuales están bajo la dependencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dichos Tribunales están ubicados en la primera planta del Palacio de Justicia, en la calle García Godoy, intersección Calles Duverge y Monseñor Panal.

Son dirigidos cada uno por un Juez residente, que es nombrado por la Suprema Corte de Justicia, dichos, Jueces están bajo la dependencia territorial del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, con asiento en Santiago. Las facultades y actuaciones de este Tribunal son otorgadas por la Constitución de la República, la Ley 1542 de Registro de Tierras y demás leyes que le confieren.

Anteriormente los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dependían del Tribunal Superior de Tierras de Santo Domingo o Departamento Central, y es a partir de la promulgación de la Ley 267-98, que forman parte, en el orden territorial-Jurisdiccional del Tribunal de Tierras Departamento Norte.

Las Mejoras, son plantación, edificación perfeccionamiento, trabajos o gastos efectuado sobre una cosa y que sin ser necesarios para su conservación, han sido utilizados para darle a ella un mejor valor. Para plantear las clases de mejoras se parte en dos criterios, uno doctrinal y otro legal.

El Dr. Medrado Vásquez, en su libro “Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras”, plantea tres clases de mejoras:

- La Mejora Necesaria
- Las Mejoras Útiles
- Voluntarias o Consentidas

Según la aptitud del que planta las mejoras se puede hacer una calificación de las mejoras, en dos tipos: Cuando es plantada de mala fe. Cuando es plantada de buena fe. Tratándose de una aptitud personal, particular y circunstancial del

que plante la mejora, será un asunto de prueba el que se haya hecho de buena fe o que no se haya hecho de buena fe.

Una mejora es considerada de mala fe, cuando el individuo que la planta, tiene un propósito deliberado de causar una situación para sacar un provecho, por ejemplo cuando un individuo a sabiendo que un terreno esta poseído por otro y aprovechando cualquier circunstancia planta una mejora en ese terreno para luego demandar en litis.

El registro de Mejoras en Terreno Registrado, se refiere a los casos en los cuales las mejoras estén plantadas en terrenos o propiedades que legalmente están registradas, las mismas pueden ser efectuadas por el propietario del inmueble o por un tercero, para lo cual se requiere de procedimientos específicos establecidos por la Ley.

El reglamento de los Tribunales de Tierras en su Art. 127, Párrafo segundo, establece que: Solo con el consentimiento expreso del dueño podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiere en el terreno.

Este procedimiento para el registro de mejoras en terrenos registrados lo establece el artículo 202 de la Ley 1542 de Registro de Tierras, el cual en su primer párrafo dice: el dueño de las mejoras que se levanten en tierras registradas con el consentimiento del dueño de las mismas, podrá obtener el registro de dichas mejoras en la forma siguiente: el dueño de terrenos registrados entregará al Registrador de Títulos un documento debidamente legalizado, en el cual expresara su consentimiento al registro de dichas mejoras en los terrenos registrados a su nombre.

El documento obtendrá una descripción de las mejoras que hubieren verificado o que estén en verificarse sobre el terreno, en una forma que facilite su identificación, presentara también su Duplicado de Certificado de Títulos al Registrador, quien hará el Certificado Original y el Duplicado del dueño la anotación correspondiente.

El Art. 127 y el 202 son complementarios uno de otros, pues el primero exige el consentimiento expreso del dueño de los terrenos para registrar las mejoras a favor de terceras personas, el Art.202 señala la forma o procedimiento para obtener el registro de las mejoras. Este procedimiento se hace para el registro de las mejoras construidas por terceras personas en terrenos registrados.

En cambio, el registro de mejoras propiedad del dueño del terreno, lo establece el Art. 206 la ley de Registro de Tierras, el cual expresa: La situación o el Cambio de un Certificado de Título por otro podrá ser ordenado por el Tribunal Superior de Tierras, cuando lo ha requerido por el dueño que ha construido mejoras que no figuren en el certificado, en cuyo caso estará obligado dicho dueño a depositar junto con la descripción de las mejoras, una copia del plano aprobado por el Departamento de Obras Públicas y una Certificación del Director General de Mensuras Catastrales que compruebe la existencia de dichas mejoras en el terreno registrado.

En la Ley de Registro de Tierras se establece la localización de mejoras en terrenos ya saneados y registrados, pero esto no quiere decir que se excluye cualquier trabajo de mensura que tienda a actualizar el estado de un inmueble después del registro o adjudicación definitiva del Tribunal Superior de Tierra, sin que haya necesidad de subdividir, refundir, replantar o modificar linderos.

Aún cuando de forma directa la Ley 108-05 no trata el tema de la inscripción de mejora, bajo los mismos criterios que lo hace la Ley 1542, si, trata las mejoras en el Artículo 26 del Reglamento General de Registro de Título, y en 124 al 127 del Reglamento de los Tribunales de Tierras.

El artículo 26 del Reglamento General de Registro de Título, en su único párrafo, es tangente al afirmar que solo las mejoras Permanentes se admitirán como mejoras sobre inmueble registrado.

La ley 108-05, en cuanto al procedimiento de inscripción de mejora lo consagra el artículo 27 del Reglamento del Registro de Título, el cual indica cuando procede de la inscripción de mejoras y presenta dos situaciones posibles para la inscripción de mejoras permanentes.

En el aspecto metodológico en esta investigación, es definida en su diseño como una investigación no experimental ya que no llegó al plano de la comprobación los supuestos enunciados en la misma, es decir, no realiza experimentos o comprobación inmediata. Se trata además de una investigación diseñada bajo un enfoque cuantitativo ya que se procuró presentar los resultados en forma cuantificable, con frecuencias y porcentajes, en tablas y gráficas. Es decir, los datos que se recojan a través de los instrumentos diseñados para tales fines, se tabularon y se presentarán en forma numérica.

La investigación se corresponde con una de tipo: documental, de campo y descriptiva. Se considera documental porque se fundamentó para la elaboración del marco teórico en la recopilación de documentos escritos, tales como libros, publicaciones periódicas, revistas, entre otras. De campo: se correspondió con una investigación de campo, ya que fue al lugar de los hechos a recoger información de las fuentes primarias, que en este caso son los abogados y personas que han hecho mejoras en terrenos registrados. Es descriptiva porque recogió las características principales, los detalles concretos en el estudio de las mejoras en terrenos registrados en La Vega.

Para la realización de este estudio se empleó el método deductivo, ya que es propio de la lógica. Se aplicó siguiendo un razonamiento de lo general a lo particular, en este caso. La situación general de las mejoras, especialmente en el aspecto

jurídico, hasta lo específico que se refiere al registro que se hace de las mejoras en terrenos registrados en La Vega.

El universo en este caso, estuvo compuesto por las cuatro personas que han hecho registro de mejoras en el período comprendido entre junio del año 2007 y junio del año 2009 y por los abogados de La Vega que son un total de 821. De estos últimos se extrajo una muestra de 158 abogados, gracias a la aplicación de la fórmula para poblaciones conocidas de Fisher y Navarro, vista en el libro de Hernández y Sampieri.

La validez es el proceso a través del cual los investigadores se cercioran de que los instrumentos utilizados respondan a los objetivos de la investigación, de tal manera que se recojan datos confiables. Para esto se elaboró partiendo de los objetivos planteados, valiéndose del proceso de operacionalización de las variables.

Para medir la confiabilidad, en relación a la información de campo se procedió a la aplicación de un cuestionario a abogados y a dos de las personas involucradas en el registro de mejoras, a fin de validar la confiabilidad y el entendimiento y hacerle las correcciones de lugar antes de su aplicación final. Posteriormente se aplicó el cuestionario. Procurando que sea personalmente y por los mismos investigadores.

A partir de los datos recogidos en los cuestionarios, se determinó que la frecuencia con que se realiza el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega, es mínimo.

Se pudo identificar que las personas, encuestados no conocen el procedimiento del registro de mejoras en terreno registrado, mientras que los abogados si identificaron el procedimiento del registro de mejoras en terreno registrado. Aun cuando ninguno de los postulados de la Ley 108-05 trata el tema de las mejoras,

este tema lo hace suyo el reglamento de los Tribunales de Tierras. El artículo 124 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, define el concepto de mejora como “todo lo edificado, clavado, plantado, y adherido al terreno, carácter permanente o temporal, que aumente su valor” (p.103).

El reglamento de los Tribunales de Tierras en su artículo 127, Párrafo segundo, establece que: “Solo con el consentimiento expreso del dueño podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiere en el terreno”.

En artículo 125 al 27, del Reglamento de los Tribunales de Tierras, sin contradecir la formalidad del Reglamento de Registro de Título, plantea que para la inscripción de una mejora permanente consentida por el propietario del inmueble facilita y flexibiliza la formalidad de acto auténtico, con la de un acto bajo firmas privadas legalizado por Notario Público.

Cuando la Ley 108-05 no trata el tema de la registro de mejora de forma directa, ni bajo los mismos criterios que lo hacía la Ley 1542, si trata las mejoras en el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Título, y en 124 al 127 del Reglamento de los Tribunales de Tierras. El Artículo 26 del Reglamento General de Registro de Título, en su único párrafo, es tangente al afirmar que sólo las mejoras permanentes se admitirán como mejoras sobre inmueble registrado.

Se identificó que el costo que conlleva el registro de mejoras en terreno registrado los impuestos a pagar es módico, es un sello de 30.00 pesos, según lo establecido en los impuestos a cobrar en el Registro de Títulos, pero las personas desconocen esto al momento de solicitar el registro de mejoras a un profesional del Derecho y este cobra un valor único por concepto de impuesto y honorarios.

CONCLUSIONES

Objetivo específico I

Determinar la frecuencia con que se realizan el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega.

Se determinó que la frecuencia con que se realizan el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega, es mínimo, porque solo el 4% a participado en registro de mejoras en terreno registrado, coincidiendo con lo señalado por los abogados encuestados y las personas encuestadas y la Registradora de Título del municipio de La Vega. Lo que permite concluir que la frecuencia con que se registran las mejoras en el municipio de La Vega es mínima. Según la información suministrada por la Registradora de Título el total de mejoras registradas en el período 2007-2009, es de (4) cuatro mejoras, lo que es una cantidad mínima en relación a la que se levantan. Esto ocurre porque las personas que plantan mejoras no reconocen la importancia que tiene el registro de las mismas.

Objetivo específico II

Identificar el procedimiento del registro de mejoras en terreno registrado después de la aplicación de la nueva Ley 108-05 en el municipio de La Vega.

Se identificó que las personas, encuestados solo el 4%, conocen el procedimiento del registro de mejoras en terreno registrado, mientras que los abogados sí identificaron el procedimiento del registro de mejoras pero el 96% no ha participado en registro de mejoras, lo que permite concluir que los abogados en su mayoría si identifican este procedimiento. Este dato indica que el registro de mejoras no se realiza por desconocimiento sino por dejadez de quienes plantan las mejoras.

El procedimiento consiste en: Paso I- Redactar un acto auténtico, donde el dueño del terreno registrado, autoriza o da su consentimiento para que en su terreno, se inscriba una mejora, construida o por construir. Paso II- Enviar una instancia al Registrador de Título territorialmente competente, con una copia del acto notarial, solicitando la inscripción de la mejora, a voluntad del propietario del terreno.

Objetivo específico III

Determinar el nivel de conocimiento que poseen las personas sobre el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega.

Se determinó que el nivel de conocimiento que poseen las personas encuestadas es en un 100% es el que le ofrece su asesor legal sobre el registro de mejoras, ya que en su mayoría lo desconocen. Pues al momento de plantar las mejoras no poseían ningún conocimiento legal de la condición de su mejora, es te conocimiento es adquirido solo en los casos en los que se le presenta litis por las mejoras plantadas y el mismo es suministrado por el asesor legal.

Objetivo específico IV

Determinar las consecuencias jurídicas del registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega.

Se determinó que el registro de mejoras en terreno registrado afecta jurídicamente de manera positiva, lo que permite concluir que según las respuestas de los abogados y las personas encuestadas y la registradora de título, el 100% afirma que al registrar la mejora, el que la planta adquiere un derecho, y le garantiza la inversión e impide que se creen problemas personales (litis) entre los propietarios, el no registro de las mejoras puede jurídicamente afectar cuando no se registra, porque se corre el riesgo de perder la inversión hecha en la construcción de la mejora, ya que el dueño del terreno puede apropiarse de la mejora plantada.

Objetivo específico V

Identificar el costo que conlleva el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega.

Se identificó que el costo que conlleva el registro de mejoras en terreno registrado, los impuestos a pagar es muy módico, es un sello de 30.00 pesos. Lo que permite concluir. Que las personas no registran las mejoras por el costo que conlleva el registro de mejoras, si no por el desconociendo. El costo del registro de mejoras oscila entre los 20,000.00 pesos a 30,000.00 por concepto de impuestos y honorarios profesionales.

Objetivo específico VI

Identificar los beneficios que conlleva el registro de mejoras en terreno registrado en el municipio de La Vega.

Se identificó que los beneficios que se obtienen por el registro de mejoras en terreno registrado, son los siguientes el 70 % de las personas encuestado dicen que garantiza su inversión, mientras que en la encuesta llevada a cabo el 63% de los abogados encuestado contestaron que aumenta el valor del terreno donde se construye la mejoras. Por los que permite concluir que el registro de mejoras en terreno registradnos garantiza la inversión y aumenta el valor del terreno donde se construye la mejoras y que elimina los conflictos legales.

Objetivo específico VII

Identificar los tipos de mejoras que se construyen en terreno registrado en el municipio de La Vega.

Se identificó que los tipos de mejoras que se construyen en terreno registrado Son dos tipos, edificaciones y remodelaciones según encuesta aplicada a los abogados solo el 4% participado en estos tipos de mejoras y coincidiendo con las personas encuestadas, lo que permite concluir que los tipos de mejoras que se construyen son muy mínimos, ya que el 96 % de los encuestados no ha registrado ningún tipo de mejoras.

Dando respuesta al objetivo general de analizar la situación jurídica de los casos del Registro de Mejoras en terreno registrados en el municipio de La Vega en el período Junio 2007 a Junio del 2009, se concluye que las mejoras en el municipio de La Vega en su mayoría se encuentran sin registrar y que existe un desconocimiento generalizado sobre el procedimiento que debe seguirse, por lo que son cobrados en exceso por parte de los abogados.

Hallazgos principales

- La mayoría de los propietarios no registran las mejoras hechas por terceros a sus inmuebles.
- Los poseedores de inmuebles no registran las mejoras ante el Tribunal competente.
- Las mejoras inciden en el aumento en valor del inmueble y esto implica aumento en el pago de impuestos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (1996) *Estudios de la Ley de Tierras*. Santo Domingo. República Dominicana: Editora Tiempo.
- Arvelo, J. (1992). *Manual de Procedimientos Y Reglamentos Catastrales*, Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Universitaria, UASD.
- Aybar, Néstor Contin. (1996) *Diccionario del Derecho Procesal Civil y Comercial*, 1ra. Edición. Santo Domingo, República Dominicana. Editora de Colores.
- Banco Nacional de la Vivienda, (1991) *Ley que Instituye un Sistema Especial para Regir el Derecho de Propiedad en Pisos o Departamentos en Condominios en la República Dominicana, No. 5038, Leyes Complementarias*.
- Bonilla, L. (1974) *Legislación de Tierras Dominicana*. Santo Domingo. República Dominicana: Editora Educativa Dominicana.
- Cabanellas, G. (1990) *Diccionario Jurídico Elemental*. Argentina: Editorial Heliasta S. R. L.
- Ciprián, R. (2003) *Procedimiento de Registro de Mejoras*. Santo Domingo. República Dominicana: Editorial Centenario.
- Ciprián, R. (2003) *Tratado de Derecho Inmobiliario. Bases legales, Jurídicas, Doctrinas y Jurisprudencia*. Santo Domingo. República Dominicana: Editorial Centenario.
- Díaz, B. (1981) *Modificación de la ley de registro de tierra número 1542: saneamiento en terreno registrado*. Santiago. Trabajo de grado de la Pontificia Universidad Madre y Maestra.
- Díaz, M. (1999) *Procedimientos y Formularios Sobre la Ley de Registro de Tierras*, 2da Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Impresos & Colores.
- Díaz, M. (2007) *Cátedra de Post Grado. Derechos Reales*. Santiago. República Dominicana: UAPA.

- Dotel, H. (1994). *Las Infracciones Penales, Ante el Tribunal de Tierras*, 1ra Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Tavárez.
- Hernández Sampieri, Roberto y otros. (1995) *Metodología de la Investigación*. 2da. Edición. México. D.F. Mc Graw Hill interamericana.
- Hernández, G. (1999). *Tramite, Guía de Procedimientos Judiciales, Inmobiliario*. Tomo I, 1^{ra} Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Soto Castillo.
- Luperón, J. (2001). *Compendio De Jurisprudencia De Tierras*, República Dominicana: Editora Corripio.
- Marte, A. (2007) *El registro de mejoras en terreno registrado y no registrado en el Municipio de Cotuí, período 2000-2005*, La Vega. Trabajo de grado no publicado. Biblioteca de la Universidad Católica Tecnológica del Cibao.
- Maseaud, H. (1998) *Maseaud Parte IV.*, Volumen IV. Buenos Aires. Argentina: Ediciones Jurídicas Europeas-América.
- Medrano, W. (2007) *Principales acciones ante el Tribunal de Tierras*. Editora Corripio. Santo Domingo.
- Monción, S. (2006) *Cátedra de Post Grado, Análisis de la Ley 108-05 y sus reglamentos*. Santiago, República Dominicana: Ediciones UAPA. Universidad Abierta Para Adultos.
- Moya Pons, F. (2004) *Atlas de la República Dominicana*. Ediciones Corripio. Santo Domingo.
- Pérez Méndez, A. (1999). *Procedimiento Civil Tomo I*. Novena Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Taller.
- Ramírez, G. y Marinez, N. (2006) *Litis sobre terrenos registrados en el Municipio de Jarabacoa y sus efectos económicos, periodo 2000-2006*. La Vega. Trabajo de grado no publicado. Biblioteca de la Universidad Católica Tecnológica del Cibao.
- República Dominicana (1994) *Constitución de la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana. Ediciones Jurídicas.
- República Dominicana. (2003) *Código Civil*. Undécima edición. Moca: Editorial Dalis,.

República Dominicana. (1947) *Ley 1542 de Registro de Tierras*. Santo Domingo: Gaceta Oficial No.6707.

República Dominicana. (2005). *Ley De Registro Inmobiliario de la República Dominicana. No. 108-05*. Moca: Editora Dalis.

República Dominicana, *Reglamento General de Mensuras Catastrales*, Resolución No. 1738, del 12 de Julio del 2007, que sustituye la Resolución No. 59-2007

República Dominicana, *Boletín de la Suprema Corte de Justicia 200*. Publicación Digital 2006.

República Dominicana, *Boletín de la Suprema Corte de Justicia 515*. Publicación del 16 de Junio 1953.

República Dominicana, *Reglamento General de Registros de Títulos*, Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de Julio del 2007.

República Dominicana, *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*, Modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de Julio del 2007.

Sabino, C. (1996). *El Proceso de Investigación*, Folleto de Post-Grado. Santiago, República Dominicana: Ediciones PUCMM.

Santana, V. (1998). *Los Recursos ante el Tribunal Superior de Tierras*, República Dominicana: Impresora, Centenario.

Santana, V. (2002) *Derecho Procesal en Materia de Tierra*, Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Santos, M. (1982) *Necesidad de perfeccionar el certificado de título y el fondo de seguro de terrenos registrados*. Santiago. Trabajo de grado de la Pontificia Universidad Madre y Maestra.

Seminario Teológico, (1980) *Manual para la Preparación de Tesis*, Guatemala.

Suriel, F. (2006) *Cátedra de Post Grado, Derecho registral en la nueva normativa inmobiliaria*. La Vega, República Dominicana. UCATECI.

Suriel, Fantino. (2006) Cátedra de Post Grado, La nueva Normativa Inmobiliaria. La Vega.

Tavárez, F. (1952). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano* Volumen III-IV. Segunda Edición. Ciudad Trujillo, República Dominicana: Editora Montalvo.

Tejada, M. (1999) *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria de la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Centenario.

Universidad Católica Tecnológica del Cibao, UCATECI, (2000). *Guía Metodología Para La Presentación De Trabajos De Grados*, Departamento de Investigación. La Vega, República Dominicana.

Víctor Santana Polanco, (2002) *Derecho Procesal en Materia de Tierra*, Primera Edición, Editora Centenario, S.A. República Dominicana.

www.monografías.com. Documentos de Internet.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245.
biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do