Land Title Law 2019

of the ZNB

Part 1 Preliminary

1 Title

This instrument may be cited as the **Land Title Law 2019** and is referred to as this **Law**.

2 Commencement

This Law comes into force immediately it is made.

3 Purpose

The purpose of this Law is:

(1) to provide for a Torrens system for the registration of land and severed rights in the ZNB;

(2) to provide for the fundamental principles of that system, which are to:

(a) provide security of ownership of estates and interests in land and severed rights;

(b) facilitate the transfer of and dealings with estates and interests in land and severed rights;

(c) provide compensation for loss arising from the operation of the system; and

(d) provide a register of land and severed rights that describes and records the ownership of estates and interests in land and severed rights;

(3) to reflect the fact that the register is kept and operated electronically and that dealings in land and severed rights will be carried out electronically;

(4) to allow the introduction in the future of new transaction systems for land and severed rights transaction systems, for example blockchain-based transactions; and

(5) by all of the above, to maintain the integrity of title to estates and interests in land and severed rights.

4 Land subject to this Law

The land and severed rights subject to this Law are land and severed rights that are incorporated in the ZNB by the process provided in the Land Regulation and this Law.

5 Interpretation

(1) In this Law, unless the context otherwise requires:

air rights means the alienable rights (other than development rights and pollution exclusion rights) to control, occupy, or use or to exclude control, occupation, or use of the volume of

space in or over land, which volume of space is appurtenant to such land, as such rights are defined or limited by the RCLC, any governing common interest community declaration, or other governing covenants, conditions or restrictions, or other law.

CAMP means the Committee for the Adoption of Best Practices that is established under the Organic Law, and any body that continues or substantially replaces it.

Charter and Bylaws means the Charter and Bylaws of the ZEDE 'Village of North Bay' made by CAMP on 23 August 2018, and any document that continues or substantially replaces it.

common interest community declaration means a document under seal made by all of the registered owners of the affected freehold estate in land that complies with subarticle 109(3) and that sets out the covenants, easements, conditions, restrictions, rules and requirements, and related powers, interests, and rights, which may be deemed to benefit, burden or otherwise run with title to the land, appurtenant severed rights, or any subdivision thereof, for owning, occupying, using, transferring, severing, or managing property encompassed by or appurtenant to the freehold estate, including any subdivision thereof, any improvements, facilities, fixtures, or utilities affixed or to be affixed thereto, any common property, and any severed rights, which will be created on registration of the document and of a corresponding plan that complies with the requirements of subarticle 109(2).

common property, for land in respect of which a plan for a common interest community declaration is lodged for registration under articles 107 and 109, means the area or areas that are not in any lot; the term encompasses property deemed common elements, limited common property, or limited common elements.

Council means the Council that is established under the Charter and Bylaws.

court means a court of the ZNB.

covenant has the meaning given in RCLC §3204 (Servitudes) but excludes personal servitudes, and **covenant in gross** has a corresponding meaning.

development rights means the alienable rights (other than air rights and water and mineral rights), which are appurtenant to land, severed air rights and severed water and mineral rights, to improve, maintain and subdivide such land or severed rights, respectively, for use, exchange or occupation, as such rights are defined or limited by the RCLC, any governing common interest community declaration, or other governing covenants, conditions or restrictions, or other law.

electronic facility means a facility approved by the Registrar under article 26(1) (which relates to electronic facilities approved by the Registrar for use in the preparation and lodgement of instruments under this Law).

estate in fee simple means an estate in fee simple absolute.

estate or interest means every estate or interest in land or severed rights, and includes a mortgage or charge on land or severed rights.

fraud has the meaning given in article 7.

freehold estate includes a life estate and an estate in fee simple but does not include a lease for life.

future estate means an estate that confers the right to possession of land, or the right to exercise of severed rights, at a future time whether contingent or not (for example, a reversion, remainder or legal executory interest).

incapacitated person has the meaning given in the RCLC §3602 (Wards and Protected Persons) section 102(5).

instrument means a document in electronic form and includes a common interest community declaration.

land includes:

(a) estates and interests in land;

(b) lots;

(c) buildings and other permanent structures on land;

(d) land covered with water;

(e) plants, trees, and timber on or under land; and

(f) air rights, development rights, pollution exclusion rights and water and mineral rights which are appurtenant to such land and have not been severed from that land under article 6.

Land Regulation means regulation 001-2018 made by CAMP and any replacement or modification.

law means:

(a) the Organic Law;

(b) the Land Regulation;

(c) the Roatan Common Law Code;

(d) the Charter and Bylaws;

(e) laws and legally binding instruments of the Republic of Honduras that bind the ZNB or persons in the ZNB by force of Article 329, seventh paragraph of the Constitution of the Republic of Honduras; and

(f) statutes, regulations, ordinances and resolutions, including where the context permits this Law.

lawyer means a legal practitioner authorised by law to appear in and represent parties to proceedings in ZNB courts.

lease includes a lease for life and a sublease of a lease or another sublease.

lot means a discrete volume of space in three dimensions that is described in a plan that meets the requirements of article 107 and subarticle 109(2).

minor means a natural person who is under the age of 18 years.

mortgage means a charge over an estate or interest in land or severed rights, created by a mortgagor, a purpose of which is to secure the performance of an obligation to pay money, whether or not the charge also secures the performance of other obligations or whether any obligation secured by the charge is unconditional or conditional on the failure of another person to perform it, and includes a submortgage.

mortgagee means a person to whom a mortgage of an estate or interest in land or severed rights is given or transferred.

mortgagor means the owner of an estate or interest in land or severed rights that is subject to a mortgage.

Organic Law means Decree No. 120-2013 of the National Congress of Honduras and any replacement or modification.

owner:

(a) means the owner of a legal or equitable estate or interest in land or severed rights; and

(b) includes a person who has a future estate in land or severed rights.

person means natural persons and legal persons.

personal representative means an executor, administrator or trustee of the estate of a person who has died.

plan means a plan, map, or plat that complies with this Law.

pollution exclusion rights means the alienable rights (other than air rights, development rights, and water and mineral rights), which are appurtenant to land or severed air rights, severed development rights, or severed water and mineral rights, to exclude from such land or such severed rights any matter (gas, liquid, solid) or energy (heat, noise, radiation) whose nature, location, or quantity constitutes a nuisance, as such rights are defined or limited by the RCLC, any governing common interest community declaration, or other governing covenants, conditions or restrictions, or other law as to the owner of such land or severed rights or otherwise and both (i) alters characteristics or processes of any part of the environment from its condition ex ante, and (ii) causes (or has the potential to cause) damage to the condition, health, safety, or welfare of animals, humans, plants, or property which is contrary to governing covenants, conditions and restrictions or other law.

power of attorney has the meaning given in RCLC §3605 (Probate), Article 5B (Uniform Power of Attorney Act), section 5B-102(7) and includes a duplicate or certified copy.

public notice has the meaning given in article 123.

qualified record of title means a record of title that records a qualification to the title under article 18.

record of title means a record of title created under article 13 for an estate or interest in land or severed rights.

register means the register subject to this Law that is kept by the Registrar.

Registrar means the Registrar appointed under this Law.

residency contract means the residency contract or e-residency contract between a person and the ZNB.

residency number means the residency number or e-residency number allocated by the ZNB to a person under a residency contract.

Roatan Common Law Code or **RCLC** means the Roatan Common Law Code made on 13 December 2018 (a copy of which is at http://znbgps.hn/statutory-enactments/) and any replacement or modification, and **RCLC §[*number*]** refers to the corresponding article number or section number of the RCLC

severed rights means:

(a) air rights that are severed under article 6 from land to which they were originally appurtenant (**severed air rights**);

(b) development rights that are severed under article 6 from land to which they were originally appurtenant (**severed development rights**);

(c) pollution exclusion rights that are severed under article 6 from land to which they were originally appurtenant (**severed pollution exclusion rights**); and

(d) water and mineral rights that are severed under article 6 from land to which they were originally appurtenant (**severed water and mineral rights**),

as the context justifies.

short lease means a lease for a term of 3 years or less or a lease from year to year or a shorter period, excluding any right on the part of the lessee to extend or renew the term of the lease.

Technical Secretary means the person from time to time performing the duties of the office of technical secretary that is established under the Organic Law.

transmission means the acquisition of an estate or interest in land or severed rights by operation of law.

unique identifier means a combination of letters or numbers, or both, by which a record of title or an instrument is identified.

water and mineral rights means the alienable rights (other than air rights, development rights, and pollution exclusion rights), which are appurtenant to land to extract, use, and exchange water and minerals, as such rights are defined or limited by the RCLC, any governing common interest community declaration, or other governing covenants, conditions or restrictions, or other law.

working day means a day of the week other than a Saturday, a Sunday and a declared public holiday in the ZNB.

ZNB means the Employment and Economic Development Zone (ZEDE) known as the ZEDE Village of North Bay created under Article 329 of the Constitution of the Republic of Honduras and the Organic Law.

(2) In any instrument, form or document the content of which is prescribed by or under this Law, a reference to any of the following persons includes a reference to that person's heirs, executors, successors, and assigns:

(a) an owner, transferor, transferee, mortgagor, mortgagee, lessor, lessee, or trustee;

(b) a person seised of or owning or having or taking an estate or interest in land.

(3) Where consistent with the context, for this Law references in the RCLC to "Recording Act" or "recording act" include this Law and references to "record" and cognate expressions include recorded or registered under this Law.

(4) In this Law, references to statutes, ordinances, regulations and resolutions are references to statutes, ordinances, regulations and resolutions made by the Council under the Charter and Bylaws.

6 Provisions relating to certain rights

(1) Interests in each of:

(a) air rights;

(b) development rights;

(c) pollution exclusion rights;

(d) water and mineral rights,

may, subject to the definition and limitation of each term in subarticles 6(1)(a), (b), (c) and (d), be severed from the land to which they were originally appurtenant, as well as severed and unbundled from each other (provided that such interest remains uniquely identifiable), whereupon each such severed interest shall be subject to registration as a distinct estate; however, each such severed interest shall permanently and inviolately maintain their original geospatial coordinates in relation to the land to which they were originally appurtenant unless the governing common interest community declaration, other covenants, conditions or restrictions, or other law permit such interest to be made appurtenant to land elsewhere in the ZNB or otherwise owned without being appurtenant to any land in the ZNB.

(2) No dealing (including any transfer, mortgage or lease) of or affecting a severed right may be lodged or registered unless the dealing is permitted by and consistent with the governing common interest community declaration, other covenants, conditions or restrictions, and other law.

(3) Notwithstanding anything to the contrary in the RCLC, including but not limited to RCLC §3101 (§159) and §5004, the ownership of space above the land and inland waters of the ZNB, including the exercise of appurtenant air rights, pollution exclusion rights and development rights within such space, is vested in each owner of the surface beneath, on and above such surface, subject to any applicable common interest community declaration, other covenants, conditions, restrictions and easements, and subject to applicable law.

7 Meaning of fraud

(1) For the purpose of this Law, **fraud** has the meaning given in the RCLC and includes forgery or other dishonest conduct by the registered owner or the registered owner's agent in acquiring a registered estate or interest in land or severed rights.

(2) For the purposes of subarticle 7(1), the fraud must be against:

(a) the registered owner of an estate or interest in land or severed rights; or

(b) the owner of an unregistered interest, if the registered owner or registered owner's agent:

(i) in acquiring the estate or interest had actual knowledge of, or was wilfully blind to, the existence of the unregistered interest; and

(ii) intended at the time of registration of the estate or interest that the registration would defeat the unregistered interest.

(3) The equitable doctrine of constructive notice does not apply for the purposes of deciding whether conduct is fraudulent.

8 Application of the RCLC

(1) In respect of land and severed rights that are registered under this Law, this Law:

(a) prevails over any inconsistent operation of RCLC §3803;

(b) prevails over any law that would, but for this article, be applied under RCLC §5004; and

(c) applies as though, in RCLC §3801 (Electronic signatures) section 2(16) ("Transaction") the words "personal, domestic" were inserted before the word "business".

(2) The office of the Registrar is designated as the "filing office" for RCLC §3509 (Secured Transactions) section 9-102(37) and section 9-501. RCLC §3509 (Secured Transactions) sections 9-519 (except (a)(2) and (e)), 9-521, 9-526 and 9-527 do not apply to the Registrar or filings under this Law.

(3) The office of the Registrar is designated as the office where a transfer on death deed must be recorded under RCLC §3605 (Probate) section 6-409(3) or revoked under RCLC §3605 (Probate) section 6-411(a)(2).

(4) In so far as it establishes a Torrens system for the registration of land and severed rights, this Law supersedes any conflicting provision of the RCLC which might be construed as establishing or requiring the establishment of a common law title system.

9 Future estates

Except to the extent included in a common interest community declaration or expressly provided in this Law, a future estate in land or severed rights, validly created after the commencement of this Law shall take effect as an equitable and not a legal interest. This article shall not apply to any future estate or interest created before the commencement of this Law whether that interest arose or arises before or after the commencement of this Law.

Part 2 Land title and registration

Division 1 — The register

10 Registrar to keep register

(1) The Registrar must keep and operate a register of land and severed rights that are subject to this Law.

(2) The register must be kept in an electronic form that records information and permits the recorded information to be readily accessed or reproduced in usable form.

11 Purpose of register

The purpose of the register is to:

(a) provide a public record of land and severed rights that are subject to this Law, including a record of title to estates and interests in land and severed rights registered under this Law and other information relating to estates and interests in land and severed rights that are recorded in the register under this Law;

(b) provide the mechanism for creating title to estates and interests in land and severed rights, that, subject to this Law, cannot be set aside;

(c) facilitate the transfer of and other dealings with estates and interests in land and severed rights that are subject to this Law;

(d) facilitate giving effect to the purposes of this Law;

(e) enable compliance with the requirements of any other law for the registration or notation under this Law of instruments or other matters affecting land and severed rights.

12 Contents of register

(1) The Registrar must record in the register:

(a) the particulars of land and severed rights that are subject to this Law;

(b) the particulars of estates and interests in land and severed rights that are registered under this Law;

(c) the names of the persons registered as owners of those estates and interests;

(d) the particulars of instruments or other matters that are registered or noted under this Law and that benefit, burden, or affect those estates or interests;

(e) the instruments themselves;

(f) any certificate, notation, endorsement, memorandum, information or matter that relates to registered estates and interests in land or severed rights and that is required under this Law or any other law to be recorded in the register;

(g) plans and common interest community declarations that are registered or deposited under this Law;

(h) any other information prescribed by the Registrar.

(2) The Registrar may record in the register:

(a) any certificate, notation, endorsement, memorandum, information, or matter that relates to registered estates and interests in land or severed rights and that may be recorded in the register under this Law or any other law;

(b) any other information that the Registrar considers necessary or desirable to ensure that the register is complete and accurate.

(3) No person may acquire, hold or continue to hold a legal or beneficial or equitable interest in land or severed rights or in any estate or interest in land or severed rights unless that person has a residency number.

13 Record of title

(1) The Registrar may, from the information recorded in the register, create a record of title for:

(a) freehold estates, including in respect of lots and common property;

(b) leasehold estates;

(c) severed rights;

(d) any other estates or interests in land or severed rights that are or may be registered under this Law or for which a record of title is required by any other law.

(2) A record of title must comprise:

(a) a unique identifier for the record of title;

(b) a description of the land and severed rights to which the record of title relates;

(c) a description of the type of estate or interest in the land or severed rights;

(d) a reference to any instrument or other matter creating the estate or interest or subdividing the land or severed rights;

(e) a reference to any record of title or any former document of title from which the record of title derives;

(f) the name of the registered owner;

(g) for each registered or noted instrument affecting the estate or interest, a unique identifier and a description of the type of instrument and the date and time of its registration or notation and any other information necessary to determine its priority;

(h) any status affecting the legal capacity of the registered owner of the estate or interest notified to the Registrar under this Law or any other law;

(i) any other information that under any other ZNB law is required to be included in the register, or that the Registrar considers necessary to give effect to this Law or any other law.

(3) The Registrar may create a composite record of title for all or any of the estates, interests, proclamations, or notices referred to in subarticle 13(1).

(4) A record of title forms part of the register.

14 Registrar may issue amalgamated or separate records of title

(1) The Registrar may, on application by the registered owner of land or severed rights recorded in two or more records of title, create a single record of title for the whole of the land or severed rights.

(2) The Registrar may, on application by the registered owner of two or more parcels of land or severed rights recorded in a single record of title, create 2 or more records of title each recording a separate parcel or parcels of land or severed rights.

15 Separate titles for undivided shares in land and severed rights

(1) The Registrar must, if requested to do so by the registered owner of an undivided share as a tenant in common in an estate in land or severed rights, create a separate record of title for that share.

(2) The Registrar may, if requested to do so by the registered owner of an estate in land or severed rights, create separate records of title for undivided shares in that estate.

16 Record of title created in name of deceased person

A record of title created in the name of a deceased person takes effect as if the record of title were created immediately before the person died.

17 Court may make orders relating to records of title

In any proceeding under this Law, the court may, in accordance with due legal process and to the extent necessary to ensure compliance with this Law, direct the Registrar to cancel the record of title for any estate or interest in land or severed rights, or cancel any entry on the record of title, or create a new record of title for the estate or interest, or alter the record of title for the estate or interest in the manner directed by the court.

18 Qualified record of title

(1) The Registrar may record in a record of title that the title is qualified if:

(a) the boundaries of the land or severed rights concerned are not adequately defined in a registered instrument or in a plan;

(b) the record of title is a replacement record issued under article 40 (which relates to reconstituted records of title) and the Registrar is unable to create a record of title that is identical to the replaced record; or

(c) a circumstance prescribed by any other law exists.

(2) The Registrar must record the qualification in the record of title.

19 Effect of qualified record of title

The provisions of this Law apply to an estate for which there is a qualified record of title, except that:

(a) the title of the registered owner of the estate, or of an estate or interest affecting that estate, is subject to the qualification;

(b) the only persons who cannot, because of the qualification, set aside the title of the registered owner of the estate, or of an estate or interest affecting that estate, are persons who are or have been registered owners of any of those estates or interests while subject to the qualification; and

(c) if the title is qualified because of a circumstance prescribed by any other law, the provisions of this Law apply subject to anything specified in that other law.

20 Removal of qualification

(1) If the Registrar is satisfied that the grounds for recording a qualification in a record of title have ceased to exist, the Registrar may cancel the qualified record of title and create a new record of title without the qualification.

(2) The Registrar must record in the new record of title any estate or interest registered or noted in the qualified record of title in the same order of priority.

21 Information in register to be retained

Information that is recorded in the register must be retained in the register or elsewhere even if the information was incorrect and has been altered by the Registrar under article 22 (Registrar's powers of alteration), or the information has been superseded, or the information is no longer current, or the form in which the register is kept is changed.

22 Registrar's powers of alteration

(1) The Registrar may alter the register:

(a) to correct an error made by the Registrar or a person acting under a delegation;

(b) to correct an error made by a person in preparing or submitting a document or information for registration;

(c) to record a boundary change resulting from accretion or erosion; or

(d) to give effect to an order or a direction of a court or where required by law.

(2) The Registrar must not alter the register under subarticle 22(1)(a), (b), or (c) if the alteration would materially affect the registered estate or interest of any person unless the person consents in writing to the alteration or in accordance with any other law, the Registrar gives

notice of intention to alter the register and no material objection to the proposed alteration is received.

(3) The Registrar may alter the register for any other purpose with the consent in writing of the persons affected.

(4) Subject to any other law, the Registrar may, in exercising powers under this article 22, have regard to any material or information the Registrar considers relevant and reliable.

23 Registration or notation of instrument

(1) The Registrar may register or note an instrument lodged for registration or notation if:

(a) the person lodging the instrument complies with the requirements of this Law and any other law;

(b) the person in whom an estate or interest in land or severed rights is to be recorded or registered holds a residency number and provides that residency number and such evidence of the person's identity as the Registrar requires to the Registrar; and

(c) the instrument is lodged in a form that complies with the requirements of this Law and any other law.

(2) Registration or notation of an instrument is effected when a unique identifier for the instrument is recorded in the register.

(3) An instrument forms part of the register when it is registered or noted.

24 Registration or notation of instrument created or executed by person not registered as owner of estate or interest

An instrument may be registered or noted despite the fact that, at the time the instrument was created or executed, a person named in the instrument was not registered as the owner of the estate or interest to which the instrument relates.

25 Effect of registration

(1) An instrument has no effect to create, transfer, or otherwise affect an estate or interest in land or severed rights under the provisions of this Law until the instrument is registered.

(2) On registration, the instrument has effect to create or transfer or otherwise affect the estate or interest specified in the instrument on the terms and conditions and subject to the obligations contained or incorporated in the instrument or implied in the instrument by this Law or any other law.

(3) On registration of an instrument that does not contain an operative provision that gives effect to the purpose of the instrument:

(a) the estate or interest specified in the instrument passes to the person identified as the party to whom the estate or interest is intended to pass;

(b) in the case of a mortgage, the estate or interest becomes liable as security;

(c) in the case of an instrument that surrenders, discharges, or varies an estate or interest, the estate or interest is extinguished or varied.

(4) Subarticle 25(3) is subject to the terms, conditions, and obligations contained or incorporated in the instrument or implied in the instrument by this Law or any other law.

(5) Unless the instrument provides otherwise, a reference in an instrument to a unique identifier for a record of title must be treated as a reference to the entire estate or interest for which the record of title was created.

26 Electronic facilities

(1) The Registrar may approve one or more electronic facilities or services (an **electronic facility**) complying with RCLC §3801 and RCLC §3802 for use in the preparation and lodgement for registration of instruments under or for the purposes of this Law.

(2) The Registrar must not approve an electronic facility unless satisfied that adequate provision is made to ensure that instruments prepared in or lodged by use of the facility comply with the requirements of this Law and any other law and the Registrar is able to carry out the Registrar's functions and duties under this Law.

(3) The Registrar may, at any time, withdraw approval of an electronic facility that fails to meet the requirements of subarticle 26(2).

(4) The Registrar may, at any time, reject or qualify any instrument lodged by an electronic facility which is reasonably suspected as fraudulent or defective, subject to de novo court review.

(5) The Registrar may contract with an appropriate law enforcement agency to monitor activities in an electronic workspace facility for the purpose of detecting fraud and improper dealings.

27 Instruments to comply with this Law and other laws

An instrument may be lodged for registration or notation only if the instrument complies with the requirements of this Law and any other law.

28 Certification of instruments

(1) An instrument of a class specified by the Registrar as requiring certification may be lodged only if it is certified.

(2) An instrument is certified by being certified as to each matter specified by the Registrar.

29 Persons authorised to certify instruments

Provided their authority is not revoked under article 30, the following persons are the only persons who may certify instruments for the purposes of this Law:

(1) lawyers;

(2) any person who presents the Registrar with proof of fidelity bonding or professional liability insurance from a Moody's or Fitch A-Rated (or better) carrier identifying the ZNB, the Council, CAMP, and the Registrar, as well as their employees and officers, as named insureds, insuring against certification errors, omissions and fraud, with liability limits of not less than $1,000,000 per incident and $5,000,000 in the aggregate.

30 Revocation of right to certify instruments

(1) Subject to de novo court review, the Registrar may, by notice, revoke a person's authority to give a certificate for instruments if the Registrar believes on reasonable grounds that the person:

(a) has given a fraudulent certificate for an instrument;

(b) has given a certificate that is materially incorrect for an instrument; or

(c) has failed to comply with a requirement under article 31 (evidence of certification for instrument).

(2) The Registrar may revoke a person's authority under subarticle 30(1)(a) immediately, but must then consider any submissions or representations made by or on behalf of the person.

(3) If the Registrar decides to uphold the revocation after considering those submissions or representations, the Registrar must give notice of that decision to the person.

(4) The Registrar may revoke a person's authority under subarticle 30(1)(b) or (c) only after giving the person not less than 5 working days' notice of intention to do so and considering any submissions or representations made by or on behalf of the person in that time.

(5) The Registrar may, by notice, reinstate any person's authority that was revoked under this article 30 if the Registrar is satisfied that the person will not give a certificate that is fraudulent or materially incorrect for an instrument and will comply with article 31.

31 Evidence of certification for instrument

(1) If a person, in giving a certificate for an instrument, certifies that he or she has evidence relied on in support of matters stated in the certificate, the person must retain that evidence for the period stated in any law or, if not stated, ten years.

(2) The Registrar may specify standards that, if met, provide sufficient evidence to satisfy the requirement in subarticle 31(1).

(3) The Registrar may by notice require a person who has given a certificate for an instrument to provide to the Registrar the evidence referred to in subarticle 31(1), if applicable, or a declaration on oath as to any further information required by the Registrar, or the circumstances of the preparation and electronic lodgement of the instrument.

(4) A requirement under subarticle 31(3) must be complied with within 10 working days of receipt of the notice.

32 Effect of certification for instrument

(1) On registration, an instrument certified under article 28 is to be treated as having been made in writing and executed by every party specified for the purpose in ordinances and has effect according to its terms.

(2) Nothing in any other law or in any rule of law relating to the execution, signing, witnessing, or attestation of instruments applies to an instrument certified under article 28.

33 Lodging instruments electronically

An instrument must be prepared in and lodged from an electronic facility.

34 Priority of instruments

(1) An instrument must be registered or noted according to the time when it is lodged.

(2) An instrument has priority according to the time when it is lodged, not when it is executed.

(3) This article 34 is subject to article 70 (which relates to variation of the priority of mortgages).

35 Rejection and requisition of instruments

(1) An instrument lodged for registration or noting that does not comply with article 27 may together with any instruments lodged with it be rejected or be retained by the Registrar for correction (known as being requisitioned).

(2) The Registrar must give a notice to the person who lodged the instrument that states that the instrument has been rejected or that the instrument has been retained and that specifies a time by which the instrument must be corrected.

(3) A notice under subarticle 35(2) must state the reasons for rejecting or retaining the instrument.

(4) If an instrument retained under subarticle 35(1) is not corrected within the specified time, the Registrar may refuse to register or note the instrument and any instruments lodged with it.

(5) If an instrument is rejected, the Registrar may retain any fees paid to the Registrar, and such fees are forfeited to the ZNB.

36 Rejection of instrument that cannot be copied

(1) The Registrar may refuse to register or note an instrument if it is impracticable to capture the instrument's data.

(2) If subarticle 36(1) applies:

(a) the Registrar must give to the person who lodged the instrument a notice requiring the instrument to be lodged again in a corrected form in the period specified in the notice;

(b) the priority of the instrument is not affected if the instrument is lodged again in a corrected form in the period or any period of extension allowed by the Registrar;

(c) unless the instrument is lodged again in the required period, the instrument must be treated as never having been lodged for registration.

(3) In this article, **corrected form** means a form in which it is practicable to capture an instrument's data.

37 Access to register

(1) The Registrar must provide to a person a copy of an instrument registered or noted in the register or that forms part of the register, or an extract from a record of title, where:

(a) the request is made by:

(i) the registered owner or holder (holding a residency number) of the respective land or severed rights, or estate or interest; or

(ii) another person (holding a residency number) with the consent of the registered owner or holder of the respective land or severed rights or estate or interest; or

(iii) another person (holding a residency number) without the consent of the registered owner or holder of the respective land or severed rights or estate or interest, providing that person has a legitimate and bona fide interest that is acceptable to the Registrar in obtaining the copy of the instrument or extract; and

(b) the prescribed fee or charge has been paid.

(2) If the person requires the copy of the instrument or extract from the record of title to be certified, the Registrar must provide a certified copy.

(3) Copies referred to in subarticle 37(1) are provided in electronic form only.

38 Evidentiary effect of documents

(1) If a document appears to be or to represent an electronic image of an instrument registered or noted in the register under this Law and does not appear to have been altered in any way then unless there is proof to the contrary, the document is conclusive evidence of the contents of the instrument and that the instrument is registered or noted in the register under this Law.

(2) If a document appears to be or to represent an electronic image of a record of title created under this Law and does not appear to have been altered in any way, then unless there is proof to the contrary, the document is conclusive evidence of the information contained in the record of title as at the date and time stated in the document and that the information contained in the document identifies all interests and other matters that, at the date and time stated in the document, are registered or noted in the register and affect the estate or interest to which the record of title relates.

(3) Unless there is proof to the contrary, a copy of an instrument certified by or on behalf of the Registrar to be a correct copy of an instrument registered or noted under this Law is conclusive evidence of the contents of the instrument and that the instrument is registered or noted in the register under this Law.

(4) Unless there is proof to the contrary, a copy of a record of title certified by or on behalf of the Registrar to be a correct copy is conclusive evidence of the information contained in the record of title as at the date and time stated in the copy and that the information contained in the copy identifies all interests and other matters that, at the date and time stated in the copy, are registered or noted in the register and affect the estate or interest to which the record of title relates.

(5) Unless there is proof to the contrary, the fact that the copy of the instrument or record of title appears to be certified by or on behalf of the Registrar is conclusive evidence that it is certified by or on behalf of the Registrar.

39 Instruments lost before registration or notation

(1) This article applies to a person who claims that an instrument entitles the person to be registered as the owner of an estate or interest in land or severed rights or to be noted on the register as a person entitled to an interest in the land or severed rights, and that the instrument, or an authority required for its registration or notation, has been lost or destroyed or that no record of it can be found.

(2) The person may apply to the court for an order that the person is entitled to be registered as the owner of the estate or interest or to be noted on the register as a person entitled to the interest.

(3) The applicant must serve notice of the application on the Registrar, on the registered owner of every estate or interest in the land or severed rights, and every person noted on the register as being entitled to an interest in the land or severed rights and on any other persons as the court directs.

(4) The court may, if satisfied that the person's claims are correct order the Registrar to register the person as the owner of the estate or interest or to note on the register that the person is entitled to the interest or make any other order the court thinks fit.

(5) The registrar of the court must serve a copy of the order on the Registrar.

40 Registrar may replace or reconstitute records

(1) This article 40 applies to:

(a) a document that is or has been registered or noted and that has been lost, damaged, or destroyed or has become unfit for use;

(b) a document that is or has been in the custody of the Registrar and that has been lost, damaged, or destroyed or has become unfit for use;

(c) information registered or noted in the register or lodged for registration or notation that has been lost or is unfit for use.

(2) The Registrar may replace or reconstitute a document or information to which this article 40 applies. The replacement or reconstituted document or information has the same effect as if it were the original.

(3) The Registrar must make an entry on any record of title to which the document or information relates stating that the replacement or reconstituted document or information has been created under this article 40.

41 Registration in default of persons as tenants in common

Subject to anything contrary in the instrument, two or more persons named in an instrument as transferees, mortgagees, lessees, or owners of an estate or interest in land must be treated as tenants in common in equal shares.

42 Severance of joint tenancy

A person who owns an estate or interest as a joint tenant with another person may be registered as a tenant in common if the first person transfers his or her estate or interest to himself or herself as a tenant in common.

Division 2 — Title to land and severed rights

43 Title by registration

(1) On registration under this Law of a person as the owner of an estate or interest in land or severed rights the person obtains a title to the registered estate or interest that cannot be set aside.

(2) The title of the registered owner is free from estates and interests in the land or severed rights that are not registered or noted on the register or are not capable of being registered or noted on the register.

(3) Despite subarticles 43(1) and (2), the title of the person registered as owner of the estate or interest is subject to the exceptions and limitations in articles 44 to 47 and any law other than this Law that overrides or limits the title.

(4) Subarticles 43(1) and (2) apply whether or not the registered owner acquired the estate or interest for valuable consideration or from a fictitious person.

(5) Nothing in this article affects the *in personam* jurisdiction of the court.

44 Exceptions and limitations

(1) The title of the registered owner to an estate or interest in land or severed rights is subject to the following exceptions and limitations:

(a) where the title of the estate or interest of the registered owner is acquired through fraud on the part of the registered owner or the registered owner's agent;

(b) an estate or interest registered or noted on the record of title at the time of registration;

(c) the estate or interest of a person having a valid claim to the same estate or interest under a prior record of title;

(d) the estate or interest of another registered owner that has been included in the record of title as a result of an incorrect description of area or boundaries;

(e) an easement omitted from, or incorrectly described in, the record of title;

(f) the interest of a lessee under a short lease.

(2) Nothing in this article limits article 45.

(3) Except to the extent included in a common interest community declaration, the following are not capable of registration under this Law:

(a) a special limitation under RCLC §3201 (Generally) article 23;

(a) a condition subsequent under RCLC §3201 (Generally) article 24;

(a) an executory limitation under RCLC §3201 (Generally) article 25.

45 Application to court for order for alteration of register

(1) This article and articles 46 to 48 apply to a person (**person A**) who:

(a) has been deprived of an estate or interest in land or severed rights by the registration under a void or voidable instrument of another person (**person B**) as the owner of the estate or interest; or

(b) being the owner of an estate or interest in land or severed rights suffers loss or damage by the registration under a void or voidable instrument of another person (**person B**) as the owner of an estate or interest.

(2) Person A may apply to the court for an order under article 46. An application for an order must be made not later than 6 months after person A becomes aware, or ought reasonably to have become aware, of the acquisition of the estate or interest by person B.

(3) The applicant must serve notice of the application on the Registrar, on the registered owner of every estate or interest in the land or severed rights and every person noted on the register as entitled to an interest in the land or severed rights, and on any other persons as the court directs.

46 Court may make order only in cases of manifest injustice

(1) The court may make an order cancelling the registration of person B only if there is clear and convincing evidence that:

(a) such registration was the result of fraud, corruption of public officials, or mistake; or

(b) otherwise person B knew or reasonably should have known that, in the 10 years prior to person B's registration, all or a substantial part of the relevant estate or interest in land or severed rights had been registered as a result of fraud, corruption of public officials, or mistake.

(2) The court may make an order under this article 46 on any conditions that the court thinks fit (for example, an order relating to possession or occupation of the land).

47 Court must not make order if estate or interest transferred to third person

The court must not make an order under article 46 if person B has transferred the estate or interest to a third person for value, that third person acting in good faith.

48 Registration of order of court

The registrar of the court must serve a copy of the order on the Registrar. The Registrar must, on receiving a copy of the order, make the alterations to the register required to give effect to the order.

Division 3 — Damages and compensation

49 Limitation of Liability

(1) Every person utilizing the register thereby agrees to be legally bound that none of the ZNB, the Registrar or any general service provider appointed by the ZNB, or any of their officers or employees (in this article together the **released persons**) shall be liable to pay damages or compensation for any error or omission in the registration of any interest or estate in land or severed rights for loss or damage to such an estate or interest unless such loss or damage is the result of fraud or public corruption on the part of that person.

(2) Without limiting subarticle 49(1), no released person shall be liable to pay damages or compensation for any error or omission in the registration of any interest or estate in land or severed rights for loss or damage to such an estate or interest that results from:

(a) a breach of trust by the claimant;

(b) the improper exercise of a power of sale under a mortgage or re-entry under a lease;

(c) the operation of a law other than this Law that overrides or limits the title to an estate or interest in land or severed rights; or

(d) the claimant's fraud or lack of proper care (for the purpose of this article, a lack of proper care may include signing an instrument or authorising the registration of an instrument without seeking independent legal advice or taking other reasonable and prudent steps to ascertain the effect of the instrument).

(3) Without limiting subarticles 49(1) and (2), every person utilizing the register thereby agrees to be legally bound that released persons shall not be liable to pay damages or compensation for any error or omission in the registration of any interest or estate in land or severed rights for loss or damage to such an estate or interest resulting from bringing the land or severed rights under this Law.

(3) Without limiting subarticles 49(1), (2) and (3), every person utilizing the register thereby agrees to be legally bound that released persons shall not be liable to pay damages or compensation for any error or omission in the registration of any interest or estate in land or severed rights to the extent that the damages or compensation due for such errors or omissions in a given fiscal year of the ZNB would in the aggregate exceed any of the following:

(a) 10% of the ZNB's tax revenues in the most recently completed fiscal year of the ZNB;

(b) the sum that is available in any compensation fund established by the ZNB for the purpose of paying such compensation;

(c) the limits of any insurance or bond under which the ZNB is a named insured or from which the ZNB is entitled to coverage.

50 Right of subrogation

The ZNB is subrogated, to the extent of any damages or compensation paid or to be paid by the ZNB, the Registrar or any general service provider appointed by the ZNB, or any of their officers or employees, to all the rights and remedies a claimant may have, but for the subrogation, in relation to the matter to which the claimant's claim relates.

51 Certain recoveries by ZNB as debt

(1) Subarticle 51(2) applies if an amount of damages or compensation is paid by the ZNB under this Law for loss or damage that results from fraud.

(2) The amount of damages or compensation and any costs incurred by the ZNB in relation to the claim or proceeding may be recovered by the ZNB as a debt due from the person responsible for the fraud.

(3) Subarticle 51(4) applies if damages or compensation is paid by the ZNB for loss or damage caused wholly or partly by the negligence of a lawyer.

(4) The damages or compensation and any costs incurred by the ZNB in relation to the claim or proceeding to the extent that it may properly be attributed to that lawyer's negligence may be recovered by the ZNB as a debt due from the lawyer.

Part 3 Dealings in estates and interests in land

Division 1 — Transfers, transmissions and vesting

52 Transfer of estates and interests

(1) A transfer instrument must be used in order to register the transfer of an estate or interest in land or severed rights under this Law.

(2) A transfer instrument must contain the information required by any form or direction published by the Registrar.

(3) A transfer instrument must be executed by the registered owner of the estate or interest and in the case of a transfer instrument that contains obligations binding on a person, by that person.

(4) To avoid doubt, a transfer instrument may also be used in order to:

(a) register under article 55 a life estate with successive future estates or any other freehold estate that terminates when a future event happens;

(b) register under part 3 division 4 subdivision 1 an easement or the surrender of an easement;

(c) note on the register under part 3 division 4 subdivision 2 a covenant on registration of a transfer instrument that transfers an estate or interest in land or severed rights and provides for the covenant or the assignment of the benefit of a covenant in gross.

(5) Noting of a covenant under subarticle 52(4)(c) does not give the covenant any greater operation than it would otherwise have.

53 Transfer of part of land or severed rights in record of title

(1) This article applies on registration of a transfer instrument that transfers a freehold estate in possession in part of the land or severed rights recorded in a record of title.

(2) The Registrar must cancel the record of title to the extent that it relates to the land or severed rights transferred, may create a new record of title for the land or severed rights transferred in the name of the transferee and may create a new record of title in the name of the registered owner for the part of the land or severed rights not transferred.

54 Effect of transfer of leases and mortgages

On registration of a transfer instrument that transfers or assigns an estate or interest under a registered lease or mortgage, the estate or interest vests in the transferee and the transferee acquires the rights and becomes subject to the obligations of the transferor.

55 Life and other limited freehold estates

(1) A transfer instrument must be used by the registered owner of a fee simple estate in order to register a life estate with successive future estates or any other freehold estate that terminates when a future event happens.

(2) On registration of the transfer instrument, the Registrar must cancel the record of title for the fee simple estate, create a new record of title for the life estate or other freehold estate in the name of the owner of the estate and record on the new record of title the registered interest of every person entitled to a future estate.

(3) The Registrar must, on application by a person who becomes vested in possession of a future estate cancel the record of title for the life estate or other freehold estate and create a new record of title for the estate in the name of that person.

56 Transmission instrument required to register transmission

A transmission instrument must be used in order to register a person (the **applicant**) as the owner of an estate or interest vested in the person by transmission. A transmission instrument must contain the information required by the Registrar.

57 Effect of registering transmission instrument

On registration of a transmission instrument, the applicant becomes registered as the owner of the estate or interest to which the transmission relates and holds the estate or interest subject to any equitable or other interests to which it was subject.

58 Vesting of land or severed rights by court order

A sealed copy of an order of a court that vests an estate or interest in land or severed rights in a person may be lodged for registration under this Law. The Registrar must register the order. On registration of the order, the estate or interest vests in the person named in the order on the terms and conditions stated in the order.

59 Vesting of land or severed rights

A person may apply to the Registrar to register the vesting under a law of an estate or interest in land or severed rights. The application must contain the information required by the Registrar. The Registrar must register the vesting of the estate or interest in accordance with the law.

Division 2 — Leases

60 Lease instrument required to register lease

(1) A lease instrument must be used in order to register a lease of land or severed rights under this Law. The lease instrument must contain the information required by the Registrar and must be executed by the lessor and the lessee.

(2) The consent of a registered mortgagee of an estate or interest in land or severed rights to be leased must be obtained before registration of a lease instrument. Such consent binds the mortgagee and every person who subsequently derives an interest in the mortgage from the mortgagee.

61 Variation of leases

(1) A lease variation instrument must be used in order to register an extension of the term of a registered lease or a variation of the obligations or conditions contained in a registered lease. The lease variation instrument must contain the information required by the Registrar. A lease variation instrument must be executed by the lessor and the lessee.

(2) The lease variation instrument must be registered before the expiry of the current term of the lease.

(3) A lease variation instrument extending the term of a lease has the same effect as if it were a lease instrument for the extended term subject to the same obligations and conditions, with any necessary modifications, as are contained in the lease.

(4) The consent of a registered mortgagee of an estate or interest in land or severed rights subject to a lease must be obtained before registration of a lease variation instrument.

(5) On registration of the lease variation instrument, the lease:

(a) continues to be subject to the registered or noted interests to which the lease was subject immediately before registration of the lease variation instrument;

(b) has the benefit of the registered or noted interests:

(i) of which the lease had the benefit immediately before registration of the lease variation instrument;

(ii) that the registered owner of the burdened land or severed rights consents to continuing to benefit the lease.

(6) A lease variation instrument must not be used to add any land or severed rights or estate or interest in land or severed rights to the land or severed rights or estate or interest in land or severed rights to which the original lease was subject or remove any land or severed rights or estate or interest in land or severed rights from the land or severed rights or estate or interest in land or severed rights to which the original lease was subject.

62 Surrender of lease

(1) A lease surrender instrument must be used in order to register the surrender of a registered lease. The lease surrender instrument must contain the information required by the Registrar. The lease surrender instrument must be executed by the lessor and the lessee.

(4) A lease subject to a mortgage or a sublease must not be surrendered without the consent of the mortgagee or sublessee.

(5) The consent of a sublessee to the surrender of a lease is not required if the lease is surrendered and the new lease is lodged for registration immediately after the lease surrender instrument.

(6) If a lease is surrendered with the consent of a mortgagee or sublessee and the mortgage or sublease is not registered on the record of title of a replacement lease under article 63, the mortgage or sublease is extinguished and the Registrar must cancel the entry on the record of title.

63 Registration of interests on replacement lease

(1) In this article, **replacement lease** means a lease:

(a) that is a renewal of, or in substitution for, a prior lease;

(b) that takes effect immediately on the expiry or surrender of the prior lease;

(c) that is between the same parties as the parties to the prior lease;

(d) in relation to which the lessee is the registered owner, or the personal representative of the owner, of the prior lease at the time of the registration of the lease or on the expiry or surrender of the prior lease, whichever is earlier; and

(e) that relates to the same land or severed rights as the prior lease.

(2) The following persons may apply to the Registrar to register a lease as a replacement lease:

(a) the lessee;

(b) the owner, or the personal representative of the owner, of any interest to which the prior lease was subject.

(3) On registration, the replacement lease:

(a) becomes subject to the registered or noted interests to which the prior lease was subject at the time of its expiry or surrender; and

(b) has the benefit of the registered or noted interests:

(i) of which the prior lease had the benefit at the time of its expiry or surrender; and

(ii) that the owner of the burdened land or severed rights consents to continuing to benefit the lease.

(4) The Registrar must record the interests referred to in subarticle 63(3) on the record of title for the replacement lease in the order of their registered priority.

(5) Unless the context otherwise requires, references in any other law or in an agreement, deed, instrument, notice, or other document or instrument to the prior lease or to the estate of the lessee under the prior lease must be read as references to the replacement lease or to the estate of the lessee under the replacement lease.

64 Recording interests when lessee acquires fee simple

(1) This article 64 applies if the lessee under a registered lease of land or severed rights acquires the fee simple estate in the land or severed rights.

(2) The lessee may apply to the Registrar to note the merger of the fee simple and leasehold estates and record on the record of title for the fee simple estate all registered or noted interests to which the lease was subject and all registered or noted interests of which the lease had the benefit immediately before registration of the transfer, if the registered owner of the burdened land or severed rights consents.

(3) On registration of the transfer of the fee simple estate in the land or severed rights to the lessee or to his or her personal representative, and the noting of the merger, the record of title of the fee simple estate:

(a) becomes subject to all registered or noted interests to which the lease was subject immediately before registration of the transfer; and

(b) has the benefit of all registered or noted interests of which the lease had the benefit immediately before registration of the transfer and to which the registered owner of the burdened land or severed rights has consented.

(4) If the registered owner of burdened land or severed rights referred to in subarticle 64(3)(b) does not consent to a registered or noted interest referred to in that subarticle, the interest

terminates on registration of the transfer of the fee simple estate and noting of the merger, and must not be recorded on the record of title of the fee simple estate.

(5) Interests to which the fee simple estate is subject immediately before registration of the transfer of the fee simple estate take priority over the interests referred to in subarticle 64(3).

(6) The interests referred to in subarticle 64(3) have, as between themselves, the same priority they had immediately before the registration of the transfer.

65 Obligation by or right for lessee to purchase fee simple estate

(1) A registered lease may include an obligation on the part of the lessee to purchase the fee simple estate or a right for the lessee to purchase the fee simple estate.

(2) The lessor must, when required to do so by the lessee in accordance with the lease, transfer the fee simple estate to the lessee if the lessee pays the purchase money and performs any obligations that must be performed under the lease for the lessee to purchase the fee simple.

(3) An obligation or right to which subarticle 65(1) applies is an interest in land or severed rights to which article 43 applies.

66 Re-entry by lessor

(1) The lessor of leased land or severed rights who takes possession of the leased land or severed rights under an order of the court or who re-enters the leased land or severed rights in exercise of a right to cancel the lease may apply to the Registrar to note the record of title for the fee simple estate and the leasehold estate to that effect.

(2) If the lessor takes possession of the leased land or severed rights under an order of the court the application must be accompanied by a sealed copy of the order and the Registrar must note the record of title to the effect that the lessor has taken possession of the leased land or severed rights.

(3) If the lessor re-enters the leased land or severed rights in exercise of a right to cancel the lease:

(a) the Registrar must be satisfied that:

(i) the lessor has served on the lessee a notice of intention to cancel the lease in accordance with the requirements of the law; and

(ii) at the expiry of a period that is reasonable in the circumstances, the breach has not been remedied; and

(b) the Registrar must note the records of title to the effect that the lessor has taken possession of the leased land or severed rights.

(4) On noting of the record of title, the estate of the lessee and of every person claiming under the lessee terminates.

(5) Termination under subarticle 66(4) does not release a person from liability for breach of an obligation or condition contained or implied in the lease.

Division 3 — Mortgages

67 Mortgage takes effect only as security

A mortgage under this Law takes effect only as security and not as a transfer of the estate or interest charged.

68 Mortgage instrument required to register mortgage

A mortgage instrument must be used in order to register a mortgage of an estate or interest in land or severed rights under this Law. A mortgage instrument must be executed by the mortgagor and contain the information required by the Registrar.

69 Mortgage variation instrument required to vary mortgage

(1) A mortgage variation instrument must be used in order to register a variation of any of the following terms of a registered mortgage:

(a) the amount or stated priority limit secured by the mortgage;

(b) the rate of interest;

(c) the term or currency of the mortgage;

(d) the obligations, conditions, and powers contained or implied in the mortgage.

(2) A mortgage variation instrument must be executed:

(a) by the mortgagor, unless the variation only reduces the amount secured or the stated priority limit or the rate of interest; and

(b) by the mortgagee, unless the variation only increases the amount secured or the stated priority limit or the rate of interest.

(3) A mortgage variation instrument must contain the information required by the Registrar.

(4) The consent of a subsequent mortgagee must be obtained before registration of the mortgage variation instrument unless the variation only reduces the amount secured or the stated priority limit or the rate of interest. The consent binds the mortgagee who gives consent and every person who derives an interest in the mortgage from the mortgagee who gives consent.

(5) The consent of a submortgagee of a mortgage must be obtained to the variation of the mortgage. The consent binds the submortgagee and every person who subsequently derives an interest in the mortgage from the submortgagee.

70 Mortgage priority instrument required to vary priority of mortgages

(1) A mortgage priority instrument must be used in order to register a variation of the priority of registered mortgages between themselves.

(2) Despite article 34 (priority of instruments), the mortgages have, on registration of the mortgage priority instrument, priority in the order specified in the instrument.

(3) A mortgage priority instrument must be executed by the mortgagor and the mortgagee under a mortgage that, on registration of the mortgage priority instrument, will rank after a mortgage over which it had priority immediately before registration of the instrument. A mortgage priority instrument must contain the information required by the Registrar.

(4) The consent of a submortgagee of a mortgage must be obtained before registration of a mortgage priority instrument that postpones the priority of that mortgage. The consent binds the submortgagee and every person who subsequently derives an interest in the submortgage from the submortgagee.

(5) In this article, **mortgage** includes a charge securing the payment of money under this Law or any other law.

71 Transfer of mortgaged land or severed rights by mortgagee sale

(1) The estate or interest of a mortgagor in land or severed rights vests in the purchaser of the land or severed rights on registration of a transfer instrument executed by a mortgagee for the purpose of exercising a power of sale under a mortgage.

(2) The estate or interest transferred vests in the purchaser freed of and discharged from liability under the mortgage and any other mortgage or interest that does not have priority over the mortgage or that is not binding on the mortgagee.

(3) The transfer instrument cannot be registered if the mortgage is subject to a submortgage.

72 Discharge of mortgage

(1) A mortgage discharge instrument must be used in order to discharge a registered mortgage. A mortgage discharge instrument must be executed by the mortgagee and contain the information required by the Registrar.

(2) The estate or interest identified in the instrument ceases to be subject to the mortgage on registration of a mortgage discharge instrument.

(3) A mortgage discharge instrument cannot be registered if the mortgage is subject to a submortgage.

73 Court may order mortgage to be discharged if mortgagee's remedies barred

(1) The court may, on application by the registered owner of an estate or interest in land or severed rights that is subject to a registered mortgage, order that the mortgage is discharged if the court is satisfied that:

(a) a proceeding by the mortgagee for payment of money secured by the mortgage is barred by §3805 (Time Limits) of the RCLC or any other law; and

(b) any other proceeding by the mortgagee for a remedy in respect of the mortgaged land or severed rights would also be barred by §3805 (Time Limits) of the RCLC or any other law.

(2) The Registrar must register the order discharging the mortgage on lodgement of a sealed copy of the order. The mortgage is discharged on registration of the order.

(3) The court may direct that public notice of an application be given under this article 73 and that notice of the application be served on any person the court specifies.

74 Discharge of mortgage securing annuity

The Registrar must register the discharge of a mortgage that secures the payment of an annuity if the Registrar is satisfied that all arrears owing under the mortgage have been paid, satisfied, or discharged, and the annuitant has died or the annuity has ceased in accordance with the terms of the mortgage instrument.

Division 4 — Easements and covenants

Subdivision 1 - Easements

75 Interpretation

In this division:

grantee in relation to an easement means the registered owner of the benefited land or severed rights or the person entitled to the benefit of the easement;

grantor in relation to an easement means the registered owner of the burdened land or severed rights;

rights and powers includes terms and conditions.

76 Registration and surrender of easements

(1) The following must be used in order to register an easement or the surrender of an easement:

(a) an easement instrument under article 77; or

(b) a transfer instrument under article 52; or

(c) in the case of an easement, a deposit document under article 78 together with the deposit under article 107 of a plan to which the deposit document relates.

(2) A transfer instrument used for the purposes of subarticle 76(1) must be executed by the grantor and the grantee.

(3) An easement may be registered even though the same person is the grantor and the grantee.

(4) The Registrar must register the easement on the record of title for the burdened land or severed rights and any benefited land or severed rights.

(5) The Registrar must create a record of title for an easement over land or severed rights for which no separate record of title exists.

77 Easement instruments

(1) An easement instrument must contain the information required by the Registrar.

(2) An easement instrument must be executed by the grantor and the grantee.

(3) The consent of a registered mortgagee of the burdened land or severed rights must be obtained before registration of an instrument to register an easement.

(4) The consent of a registered mortgagee of any benefited land or severed rights or of any easement must be obtained before registration of an instrument that surrenders the easement.

(5) The consent of a mortgagee under subarticle 77(3) or (4) binds the mortgagee and any person who subsequently derives an interest in the mortgage from the mortgagee.

78 Creation or surrender of easement on deposit of plan

(1) A deposit document that specifies the matters referred to in subarticle 78(2) may be used in order to create or surrender an easement. The deposit document must be in a form specified by the Registrar.

(2) The matters that must be specified in the deposit instrument are:

(a) the burdened land or severed rights and, except for an easement in gross, the benefited land or severed rights, including reference to the register;

(b) the nature and extent of the easement; and

(c) if the easement is being created, the rights and powers that will apply to the easement by reference, without modification, to rights and powers prescribed by ordinances or contained in a memorandum registered under article 113.

(3) The deposit document must be executed by the grantor and the grantee.

(4) The consent of a registered mortgagee of the burdened land or severed rights must be obtained before an easement is created under this article 78.

(5) The consent of a registered mortgagee of any benefited land or severed rights or of the easement must be obtained before an easement is surrendered under this article 78.

(6) The consent of a mortgagee under subarticle 78(4) or (5) binds the mortgagee and any person who subsequently derives an interest in the mortgage from the mortgagee.

(7) An easement is created or surrendered under this article 78 on the deposit under article 107 of a plan to which the deposit document relates.

79 Rights and powers implied in easements

(1) Ordinances may prescribe the rights and powers that are implied in different classes of registered easement. On registration of an easement of a class prescribed by ordinances, the grantee has the rights and powers implied in easements of that class.

(2) Despite subarticle 79(1), an instrument to register an easement may vary implied rights and powers, or include other rights and powers, or exclude implied rights and powers.

(3) Subarticle 79(2) does not apply to an easement created under article 78.

(4) The rights and powers that apply to an easement under this article 79 bind the grantor and the grantee.

80 Easement variation instrument required to vary easements

(1) An easement variation instrument must be used in order to register a variation or an addition to, or an exclusion of, the rights and powers that apply to a registered easement. An easement variation instrument must contain the information required by the Registrar.

(2) An easement variation instrument must be executed by the grantor and the grantee.

(3) The consent of the following persons must be obtained before registration of an easement variation instrument:

(a) a registered mortgagee of the easement; and

(b) a registered mortgagee of the burdened land or severed rights and of any benefited land.

(4) The consent of a mortgagee under subarticle 80(3) binds the mortgagee and any person who subsequently derives an interest in the mortgage from the mortgagee.

81 Merger, and extinguishment through lapse of time, of easements

(1) The grantor or the grantee of an easement may apply to the Registrar to make an entry on a record of title that the easement has merged or is extinguished. The application must contain the information required by the Registrar.

(2) For the purposes of this article 81, an easement is extinguished if the easement was granted for a fixed period of time that has elapsed.

(3) The Registrar must, if satisfied that the easement has merged or is extinguished, make an entry on the record of title to that effect.

(4) The interest of the grantee of the easement and of every person claiming under the grantee is extinguished when the entry is made on the record of title.

82 Extinguishment of easements on occurrence of event

(1) The grantor or the grantee of an easement may apply to the Registrar to make an entry on a record of title that the easement is extinguished. The application must contain the information required by the Registrar.

(2) For the purposes of this article 82, an easement is extinguished if an event specified in the document creating the easement occurs that brings the easement to an end.

(3) If the Registrar, after considering the application, is not satisfied that the easement is extinguished, the Registrar must give notice of that decision to the applicant.

(4) Otherwise, the Registrar must give notice of the application by public notice and by notice to every person who appears to the Registrar to have an interest under the easement.

(5) A notice under subarticle 82(4) must contain the information required by the Registrar, state that a person who claims to have an interest under the easement may object to the application by giving notice to the Registrar, and specify the period within which the person may object to the application.

(6) The Registrar must, after considering any objections, decide whether he or she is satisfied that the easement is extinguished and give notice of the decision to the applicant and each objector.

(7) The Registrar must, if satisfied that the easement is extinguished, make an entry on the record of title to that effect.

(8 The interest of the grantee of the easement and of every person claiming under the grantee is extinguished when the entry is made on the record of title.

83 Redundant easements

(1) The grantor or the grantee of an easement may apply to the Registrar to make an entry on a record of title that the easement is extinguished. The application must contain the information required by the Registrar.

(2) For the purposes of this article, an easement is extinguished if it is redundant, meaning that all or part of the benefited land or severed rights no longer adjoins or (in the case of severed rights, relates to) the burdened land or severed rights as a result of a subdivision or for any other reason and as a result, the easement has no practical effect.

(3) If the Registrar, after considering the application, is not satisfied that the easement is extinguished, the Registrar must give notice of that decision to the applicant.

(4) Otherwise, the Registrar must give notice of the application by public notice and to every person who appears to the Registrar to have an interest under the easement.

(5) A notice under subarticle 83(4) must contain the information required by the Registrar, state that a person who claims to have an interest under the easement may object to the application by giving notice to the Registrar and specify the period within which the person may object to the application.

(6) The Registrar must, after considering any objections, decide whether he or she is satisfied that the easement is extinguished and give notice of the decision to the applicant and each objector.

(7) The Registrar must, if satisfied that the easement is extinguished, make an entry on the record of title to that effect.

(8) The interest of the grantee of the easement and of every person claiming under the grantee is extinguished when the entry is made on the record of title.

(9) Nothing in this article 83 applies to an easement in gross.

Subdivision 2 - Covenants

84 Notation of covenants

(1) This subdivision does not apply to common interest community declarations.

(2) The registered owner of land or severed rights may by a covenant instrument lodged with and registered by the Registrar note on the register for the land or severed rights a covenant (which may be an affirmative covenant or a negative covenant, or include both), a covenant in gross or the revocation of such a covenant.

(3) However, a covenant must also be noted on the register on registration of a transfer instrument under article 52 that transfers an estate or interest in land or severed rights and provides for the covenant.

(4) A covenant variation instrument must be used in order to note on the register that a covenant is affected or modified.

(5) A covenant instrument and a covenant variation instrument must contain the information required by the Registrar and must be executed by the covenantor and the covenantee.

(6) A transfer instrument must be used in order to note on the register the assignment of the benefit of a covenant.

(7) Notation of a covenant or variation of a covenant under this article 84 does not give the covenant or variation any greater operation than it would otherwise have.

Division 5 — Statutory land or severed rights charges

85 Application of this division

This division applies to a charge on land or severed rights in favour of the ZNB created or arising by virtue of the operation of any law, except to the extent that the law makes express provision for the manner and effect of the registration of the charge.

86 Registration of charge

(1) A charge to which this division applies may be registered by lodging a notice with the Registrar. The notice must contain the information required by the Register.

(2) The Registrar must register the charge on receipt of the notice.

87 Priority of charge

A charge registered under this division prevails and has priority over any other mortgage.

88 Release of charge

A certificate of release of charge may be lodged with the Registrar to release any land or severed rights from the whole or part of a registered charge. The certificate must contain the information required by the Registrar.

89 Protection of Registrar

The Registrar is entitled, without making any further inquiries, to register a charge under article 86 on the basis of the information contained in the notice and release a charge under article 88 on the basis of the information contained in a certificate under article 88.

Division 6 — Caveats

90 Caveats against dealings with land or severed rights

(1) A person may lodge a caveat (sometimes known as lis pendens) against dealings with an estate or interest in land or severed rights (a **caveat against dealings** on the basis that the person:

(a) claims an estate or interest in the land or severed rights, whether capable of registration or not;

(b) has a beneficial estate or interest in the land or severed rights under an express, implied, resulting, or constructive trust;

(c) is transferring the estate or interest in the land or severed rights to another person to be held on trust;

(d) is the purchaser of the estate or interest in the land or severed rights under an executory contract for sale and purchase (a **purchaser's caveat**); or

(e) is the registered owner of the estate or interest in the land or severed rights and has an interest that is distinct from that of registered owner or establishes to the satisfaction of the Registrar that at the time the caveat is lodged there is a risk that the estate or interest may be lost through fraud.

(2) A caveat against dealings must be executed by the caveator or the caveator's agent and must contain the information required by the Registrar.

91 Notice of caveat against dealings

The Registrar must give notice of the lodging of a caveat against dealings to the registered owner of the estate or interest against which the caveat is lodged.

92 Effect of caveat against dealings

(1) As long as a caveat against dealings remains entered on the register, the Registrar must not register an instrument or record any matter in the register that transfers, charges, or prejudicially affects the estate or interest protected by the caveat.

(2) Despite subarticle 92(1), the Registrar may:

(a) register or note an instrument lodged for registration or notation before the lodging of the caveat;

(b) register or note an instrument on the register to give effect to the transmission of an estate or interest by operation of law (for example, to an executor, administrator, or trustee of the estate of a deceased person, to the legal representative of a bankrupt or insolvent person, or to the surviving joint tenant on the death of a tenant under a joint tenancy);

(c) if the caveat affects only the fee simple estate, register or note an instrument that relates to any other estate or interest;

(d) if the caveat affects only an estate or interest that is less than freehold (for example, a lease or mortgage), register or note an instrument that relates to any lesser estate or interest (for example, a sublease or submortgage);

(e) register or note an instrument in the register that is necessary to make a change to, or correct, the name of the owner of an estate or interest without changing the ownership of the estate or interest;

(f) register or note an instrument in the register that creates or relates to an easement that benefits the estate or interest subject to the caveat;

(g) create a single record of title in place of separate records of title;

(h) create separate records of title in place of a single record of title;

(i) register further caveats, statutory land or severed rights charges, or charging orders;

(j) make an entry in the register to give effect to any law or order of a court vesting or affecting the land or severed rights or estate or interest in land or severed rights protected by the caveat;

(k) register or note in the register an instrument of a class specified by ordinances.

(3) Subarticle 92(2) is not an exhaustive list of the instruments that may be registered or noted by the Registrar without contravening subarticle 92(1).

93 Caveat against dealings not to prevent transfer by mortgagee under power of sale

(1) Despite article 92 the Registrar may register an instrument or make an entry in the register to transfer an estate or interest in land or severed rights if:

(a) the transfer results from the exercise of a power of sale under a registered mortgage over the estate or interest, or the purchase by a vendor mortgagee under a power of sale in a registered mortgage, or the purchase by a mortgagee under a power of sale in a registered mortgage, in each case in accordance with an order made by the court;

(b) the caveat against dealings was lodged after registration of the mortgage; and

(c) the estate or interest protected by the caveat relates to the same estate or interest to which the registered mortgage relates and arises under an unregistered mortgage or an agreement to mortgage dated later than the date of registration of the registered mortgage.

(2) On registration of a transfer under subarticle 93(1), the caveat against dealings lapses and the estate or interest of the mortgagor vests in the purchaser free from the estate or interest protected by the caveat. The Registrar must note the lapsing of the caveat on the record of title.

94 Removal of caveat against dealings

The court may, on application by a person who has an estate or interest affected by a caveat against dealings, order that the caveat is removed.

95 Lapse of caveat against dealings

(1) The following persons may apply to the Registrar for the lapse of a caveat against dealings affecting an estate or interest in land or severed rights:

(a) a person (other than a person described in subarticle 95(1)(b)) who wishes to register an instrument affecting the estate or interest protected by the caveat; or

(b) unless the caveat is a purchaser's caveat, the registered owner or a person acting for or on behalf of the registered owner of the estate or interest affected by the caveat.

(2) The Registrar must give notice of an application under subarticle 95(1) to the caveator.

(3) A caveat to which an application relates, other than a purchaser's caveat, lapses unless:

(a) within 10 working days after the date on which the Registrar gives notice of an application under subarticle 95(2) to the caveator, the caveator gives notice to the Registrar that an application has been made to the court for an order that the caveat not lapse; and

(b) within 20 working days after the date on which the caveator gives a notice to the Registrar under subarticle 95(3)(a) (the **relevant period**), an order of the kind referred to in subarticle 95(4) is served on the Registrar.

(4) The orders are:

(a) an order that the caveat not lapse;

(b) an interim order that the caveat not lapse;

(c) an order adjourning the application.

(5) The caveat lapses if the court makes an order to that effect before the close of the relevant period.

(6) If the court makes an order under subarticle 95(4)(b) or (c), the caveat will not lapse if, after the close of the relevant period the court makes a final order that the caveat not lapse and the order is served on the Registrar.

(7) If the court makes an order under subarticle 95(4)(b) or (c), the caveat will lapse if, after the close of the relevant period the court makes a final order that the caveat lapse and the order is served on the Registrar.

(8) An application under subarticle 95(1) for the lapse of a caveat may be withdrawn:

(a) with the leave of the court only, if the caveator has applied to the court for an order that the caveat not lapse;

(b) without the need for leave of the court if:

(i) the Registrar has not yet given notice to the caveator under subarticle 95(2); or

(ii) the Registrar has given notice to the caveator under subarticle 95(2), but the caveator has not yet applied to the court for an order that the caveat not lapse.

96 Withdrawal of caveat against dealings

(1) A caveat against dealings may be withdrawn as to the whole or part of the estate or interest protected by the caveat by the caveator or the caveator's agent under a written authority.

(2) Despite subarticle 96(1), if a registrable instrument purporting to give effect to the estate or interest of the caveator is lodged for registration immediately following a withdrawal of a

caveat previously lodged to protect that estate or interest, the authority of any agent executing the withdrawal on behalf of the caveator need not be in writing.

97 Caveator may consent to registration of instrument

(1) A caveator may consent to the registration of an instrument that affects the estate or interest protected by a caveat against dealings.

(2) Consent is subject to the rights of the caveator.

98 Second caveat against dealings may not be lodged

Unless the court orders otherwise, a caveat against dealings must not be lodged by or on behalf of the same person to protect the same estate or interest as a caveat against dealings that has been removed under article 94 or lapsed under subarticle 93(1) or article 95.

99 Registrar not required to verify entitlement to lodge caveat against dealings

The Registrar does not have to be satisfied that a caveator is in fact or in law entitled to lodge a caveat against dealings, provided the caveat against dealings complies with article 90.

100 Compensation for lodging of improper caveat against dealings

(1) A person, including the agent of a person, who lodges a caveat against dealings without reasonable cause is liable to pay compensation to a person who suffers loss or damage as a result.

(2) A claim for compensation must be heard and determined by the court.

(3) A caveat against dealings lodged in contravention of article 98 is lodged without reasonable cause.

101 Registrar may lodge caveat

(1) The Registrar may lodge a caveat (**Registrar's caveat**) for the purpose of preventing a dealing with an estate or interest in land or severed rights that may prejudice:

(a) a minor or an incapacitated person;

(b) a person who the Registrar is satisfied is not capable of managing his or her affairs in relation to the estate or interest;

(c) a person on account of a misdescription of the land or severed rights or the estate or interest in the land or severed rights on the record of title;

(d) a person through fraud or improper conduct.

(2) Articles 90 to 100 do not apply to a Registrar's caveat.

102 Notice of caveat

The Registrar must give notice of the lodging of the Registrar's caveat to the registered owner of the estate or interest against which the caveat is lodged.

103 Effect of Registrar's caveat

So long as a Registrar's caveat remains entered on the register, the Registrar must not register an instrument or record any matter in the register unless the Registrar is satisfied that the registration or recording will not prejudice the person in whose favour the caveat has been lodged.

104 Registrar may withdraw caveat

The Registrar may withdraw a Registrar's caveat at any time.

Division 7 — Trusts

105 Trusts

(1) Notice of a trust, whether express, implied, resulting, or constructive, cannot be registered or noted on the register and has no effect if it is.

(2) A provision in an instrument registered or noted under this Law to the effect that a person executing the instrument is liable only to the extent of an estate or interest or assets of which the person is a trustee is not notice of a trust.

(3) This article is subject to articles 90 and 106 and any other law that requires or permits notice of a trust to be registered or noted on the register.

Division 8 — Other filings

106 Lodgement and registration of other filings

(1) Where:

(a) another law provides for a filing; and

(b) the office of the Registrar is, under that other law, the filing office for that filing,

(for example, a fixture filing under RCLC §3502 (Leases of Goods) article 2A-309) the Registrar must, subject to this Law, accept and register the filing.

(2) The filing must comply with the requirements of the law and the Registrar and the fee payable under this law for the filing must be paid to the Registrar before the filing is registered.

Part 4 Plans, subdivision and consolidation, and strata subdivision

107 Plans

(1) The Registrar must not perform any of the following functions under this Law unless the land or severed rights are adequately defined:

(a) deal with an application;

(b) register an instrument;

(c) create or alter or cancel a record of title;

(d) note a record of title;

(e) receive a plan or an instrument;

(f) perform any other function in relation to land or severed rights.

(2) In this division, land or severed rights are adequately defined if:

(a) they are shown on a plan deposited under this article 107 as a discrete area or space;

(b) the plan is suitable for the particular function for which it is required; and

(c) the plan complies with the ordinances.

(3) For the purposes of this Law, a plan is deposited:

(a) on the date recorded by the Registrar as the date on which the plan is deposited;

(b) if the deposit of the plan depends on registration of an instrument or dealing, on the date recorded by the Registrar as the date of lodgement of the instrument or dealing.

108 Subdivision and consolidation - other than strata subdivision

(1) The registered owner of land may subdivide the land into two or more parcels of land by a plan that:

(a) adequately defines the parcels; and

(b) is deposited with the Registrar under article 107.

(2) The registered owner of two or more parcels of land may consolidate the parcels into one or more parcels of land by a plan that:

(a) adequately defines the parcels; and

(b) is deposited with the Registrar under article 107.

109 Lots and common property - strata subdivision

(1) The registered owner of land may subdivide the land into two or more lots, or two or more lots and common property, by:

(a) a plan complying with subarticle 109(2) that:

(1) adequately defines the lots in respect of which separate freehold estates are to be created on registration of the plan and the corresponding common interest community declaration; and

(2) is deposited with the Registrar under article 107; and

(b) a common interest community declaration that:

(1) complies with subarticle 109(3); and

(2) is deposited with and accepted and registered by the Registrar.

(2) A plan for subarticle 109(1) must:

(a) delineate the external surface boundaries of the land and the location of the building in relation thereto;

(b) bear a statement containing such particulars as may be necessary to identify the title to such land;

(c) include a drawing illustrating the lots and distinguishing such lots by numbers;

(d) define the boundaries of each lot in the building by reference to floors, walls, ceilings and, in the case where a boundary may be defined by reference to a permanent structure or permanent structures of the building, each such structure;

(e) describe the quantum of the entitlement (including voting entitlement) of the registered owner of each lot in the registered owner of the common property and each lot owner's proportion of contributions to costs of the common property and the registered owner of the common property;

(f) have endorsed upon it the name of the building;

(h) have endorsed upon it the address at which documents may be served on the registered owner of the common property;

(i) contain such other features as may be prescribed by the Registrar.

(3) A common interest community declaration for subarticle 109(1) must:

(a) create a legal framework for ownership of real property encompassing at least two lots or units, which are subject to easements, covenants, conditions or restrictions that are designed to furnish governance for their use, occupation, maintenance and upkeep;

(b) identify the land to which it relates and the lots and common property to which it is to relate by reference to the corresponding plan described in subarticle 109(2);

(c) state the participation rights held or to be held by the registered owners of the lots;

(d) provide for the registered owner of the common property at all times to be a legal entity (not a natural person) in which the only persons who have voting rights and rights to distribution of profits (whether by dividends or otherwise) or capital are the registered owners of the lots, in proportion to the participation rights stated under subarticles 109(2)(e) and 109(3)(b);

(e) make adequate provision to the satisfaction of the Registrar for the ownership, management, rights to use, insurance, repair and maintenance of the common property and the lots;

(f) describe the rights, powers, duties, and liabilities of the registered owner of the common property and each of the lots in respect of the common property and each of the lots and limitations of any of them;

(g) state the matters in subarticle 109(5); and

(h) be subject to the law of the ZNB and the governing law of the common interest community declaration must be the law of the ZNB.

(4) The registered owner of the common property must at all times be a legal person established by or under the common interest community declaration in which all the participation rights are owned and controlled by the registered owners of the lots.

(5) A registered common interest community declaration binds the registered owners of the lots, the owner of the common property, and every person who holds or exercises a right or power under or in respect of or arising from an estate or interest in lots and the common property and their successors and assigns, and are enforceable by any of them as a contract between all of them. The rules of privity of contract do not apply to a common interest community declaration.

(6) All of the lots and common property in a plan under subarticle 109(1) may, by agreement of the registered owners of the lots, the owner of the common property and every person who holds a registered estate or interest in lots and the common property, be consolidated into one or more parcels of land by an agreement deposited with the Registrar that terminates the common interest community declaration and by a plan that:

(a) adequately defines the parcels; and

(b) is deposited with the Registrar under article 107.

Part 5 Miscellaneous matters

Division 1 — Bringing land under this Law

110 Bringing land under this Law

(1) The following persons may apply to the Registrar to bring land under this Law:

(a) the owner of the land who has a residency number;

(b) the ZNB, represented by the Technical Secretary or his or her delegate.

(2) An application that relates to land in which two or more persons own shares must be made by all the owners of the shares.

(3) An application by a mortgagor of the land may be made only with the consent of the mortgagee.

(4) An application by a mortgagee of the land may be made only in connection with the exercise of a power of sale.

(5) The application must contain the information required by the Registrar.

(6) If the applicant complies with subarticle 110(1) to (5) and there is no reason to prevent the Registrar from doing so, the Registrar must register the applicant as the owner of the estate to which the application relates and create a new record of title for the land.

(7) If the owner registered under subarticle 110(6) exercises the right in article 5 of the Land Regulation within six months following registration under subarticle 110(6) the Registrar must cancel the registration of the applicant as the owner of the estate and the record of title.

Division 2 — Other provisions relating to title and instruments

111 Implied obligation to comply with residency contract and the law

(1) A person who:

(a) is registered under this Law:

(i) as the owner of land or severed rights; or

(ii) as holding any estate or interest in land or severed rights; or

(b) is party to or has the benefit of any dealing or filing made under this Law,

must at all times:

(c) be party to a residency contract and have a residency number; and

(d) comply with:

(i) that person's residency contract; and

(ii) the law, including this Law.

(2) A person who fails in any respect to comply with subarticle 111(1) is liable to:

(a) where applicable, have that person's residency contract cancelled;

(b) a requirement of the Council that the person is required to transfer or otherwise dispose of the land or severed rights or other estate or interest in a stated time.

(3) A person who is subject to a requirement under subarticle 111(2)(b) must comply with that requirement in the stated time.

(4) A person who is subject to a requirement under subarticle 112(2)(b) and fails to comply with that requirement in the stated time is taken to have appointed the Technical Secretary, on the person's behalf, to do anything that the person could or should have done to comply with the requirement, and the Technical Secretary is not liable to that or any other person for anything done in the exercise or purported exercise of the appointment and the powers under it.

112 Implied obligations requiring persons to give effect to instruments

(1) The obligations referred to in subarticle 112(2) are implied in every instrument used to create, transfer or charge an estate or interest under this Law on the part of the person creating, transferring or charging the estate or interest under the instrument (**person A**) with the person deriving the estate or interest under the instrument (**person B**).

(2) The obligations are that person A will before and after registration of the instrument do everything necessary to give effect to the terms, conditions and other obligations stated or implied in the instrument and on request by person B and at person B's cost, execute any instruments necessary for person B to acquire the estate or interest.

113 Incorporation in instruments of provisions in memorandum

(1) For the purposes of this article 113, **memorandum** means a memorandum containing information required by the Registrar and containing provisions to be incorporated by reference in instruments of a class specified in the memorandum.

(2) The Registrar may at the request of any person register a memorandum prepared by that person and approved by the Registrar or register a memorandum prepared by the Registrar.

(3) A memorandum is registered on the date recorded by the Registrar as the date on which the memorandum is registered.

(4) An instrument of a class specified in a registered memorandum that incorporates by reference all or any of the provisions contained or referred to in the memorandum must be treated as incorporating those provisions subject to any modifications stated in the instrument.

(5) Subarticle 113(4) does not limit or affect a provision of an instrument that incorporates provisions other than those referred to in that subarticle.

114 Instruments under this Law may be used under other laws

(1) Ordinances may be made specifying instruments under this Law that may be used, with or without modification, under any other law that provides for the registration or notation of any instrument or thing under this Law.

(2) Neither this article nor any ordinances made for the purposes of subarticle 114(1) affect the operation of any other law that provides for the registration or notation of any instrument or thing under this Law does not expressly adopt an instrument prescribed by those ordinances.

Division 3 — Powers of attorney

115 Registered owner may deal with estate or interest by power of attorney

A grantee under a power of attorney that confers the necessary authority may execute an instrument under this Law, or authorise the creation of, transfer, charge, or other dealing in relation to an estate

or interest in land or severed rights under this Law or make an application under this Law to the Registrar or to a court.

116 Deposit of power of attorney

(1) A power of attorney under which an instrument is executed must be deposited with the Registrar before the instrument is registered.

(2) A power of attorney may be deposited with the Registrar where an attorney does any other act under this Law under the power of attorney.

117 Notice of revocation of power of attorney

(1) Notice of the revocation, termination, suspension, or ceasing to have effect, in whole or in part, of a power of attorney deposited under article 116 may be given to the Registrar.

(2) The deposit under article 116 of a subsequent power of attorney does not revoke an earlier power of attorney deposited under that article unless notice under subarticle 117(1) has been given in relation to the earlier power of attorney.

(3) The revocation, termination, suspension, or ceasing to have effect of a power of attorney, in whole or in part, does not affect the execution of an instrument or anything done under the power of attorney before notice under subarticle 117(1) is received by the Registrar.

Division 4 — Taxes and charges

118 Payment of taxes and charges

(1) The Registrar must not deal with an application or register an instrument under this Law unless each person who is party to or has the benefit of the application or instrument has paid all taxes, charges, and other impositions made by or payable to the ZNB by any law.

(2) The certificate of the Technical Secretary is conclusive evidence of the matter in subarticle 118(1).

Division 5 — Review and appeal

119 Review by Registrar of decision

(1) This article applies to a person who is registered as the owner of an estate or interest in land or severed rights and a person who claims to be entitled to an estate or interest in land or severed rights.

(2) A person to whom this article applies who is dissatisfied with a decision by the Registrar or by a person acting under delegation from the Registrar may apply by notice to the Registrar for the Registrar to review the decision.

(3) The Registrar must give notice of the application to any other person who, in the Registrar's opinion, is affected or is likely to be affected by the review.

(4) The Registrar may investigate the matter or require the applicant to provide evidence or information relevant to the matter.

(5) The applicant and any person affected or likely to be affected by the review may make submissions in writing to the Registrar.

(6) The Registrar must review the matter as soon as practicable and may confirm the original decision or substitute any other decision the Registrar thinks fit.

(7) The Registrar must give notice of the Registrar's decision together with reasons to the applicant and any person to whom the Registrar gave notice under subarticle 119(3), whether or not that person made submissions to the Registrar under subarticle 119(5).

120 Appeal to court

A person who is dissatisfied with either of the following decisions may appeal to the court against the decision:

(a) a decision under this Law by the Registrar, or the Registrar or by a person acting under delegation from the Registrar;

(b) a decision by the Registrar under article 119.

Division 6 — Application to court by Registrar

121 Registrar may apply to court for directions

(1) The court may, on the application of the Registrar, give directions concerning the performance of any function or the exercise of any power by the Registrar under this Law.

(2) The Registrar must serve notice of the application on any person who is registered as the owner of an estate or interest likely to be affected by the application and any other person as the court directs.

(3) A person to whom a notice is given is entitled to appear and be heard as a party to the application.

Division 7 — Notice to Registrar of proceedings

122 Notice to Registrar of proceedings

(1) A claimant must serve notice on the Registrar of any proceeding under this Law to which the Registrar is not otherwise a party.

(2) The Registrar may intervene in, and contest and argue any question arising in, the proceeding.

(3) The Registrar is to be taken to be a party to the proceedings with all the rights, duties, and liabilities of a party, except that the court must not make an order for costs against the Registrar unless there are special circumstances that in the opinion of the court make it appropriate to do so.

Division 8 — Notices

123 Public notice

For the purposes of this Law, **public notice** of a matter relating to land or severed rights means a notice that:

(a) is published:

(i) on a portal maintained by the ZNB; and

(ii) in any other way that the Registrar may direct; and

(b) gives sufficient information about the matter to enable persons who might respond to the notice to understand it.

124 Giving of notice to persons other than Registrar

(1) A notice required or permitted by this Law to be given by the Registrar to another person may be given by delivering it to the person via the e-governance system maintained by the ZNB.

125 Notice to Registrar

(1) A notice required or permitted by this Law to be given to the Registrar may be given:

(a) by delivering it the office of the Registrar;

(b) if the Registrar has specified an email address for the purpose of receiving notices of that class by email, by emailing it to that address;

(c) if the Registrar has specified that notices of that class may be sent or delivered from an electronic facility, by sending or delivering it from that facility; or

(d) by any other method prescribed by ordinances.

(2) Subarticle 125(1) applies unless a provision of this Law requires the notice to be given in a particular way.

(3) The Registrar must give notice of the address of the Registrar in any way the Registrar considers appropriate (for example, on a portal maintained by the ZNB).

126 When notices given

(1) For the purposes of this Law, a notice is given:

(a) if sent to or from an electronic facility, at the time a record of transmission shows that it was received in the electronic communications system;

(b) in the case of any prescribed method, at the time prescribed.

(2) Subarticle 126(1) does not apply if a person shows that through no fault on the person's part, the notice was not received within the time specified in subarticle 126(1).

(3) For the purposes of subarticle 126(1):

electronic communications system means:

(a) for an email system, the electronic communications system for sending and receiving email; and

(b) for an electronic facility, the electronic communications system by which users of the facility can send and receive communications

record of transmission includes:

(a) an acknowledgement from an electronic communications system; or

(b) the absence of notification that a transmission has not been received into or processed by an electronic communications system.

Division 9 — Geospatial data and survey

127 Geospatial data and survey

(1) The:

(a) requirements for the preparation of plans of:

(1) the horizontal geospatial coordinates of any land;

(2) the dimensions, volume, and horizontal and vertical geospatial coordinates of any air rights, development rights, water and mineral rights, and pollution exclusion rights that are appurtenant to land;

(3) the dimensions and volume of severed rights,

(**geospatial coordinates**); and

(b) obligations of any person affected by requirements described in subarticle 127(1)(a) and the application of those requirements to land or any such rights,

(**requirements and obligations**) are described in subarticles 127(2) to (6) and may be further described, defined or limited by ordinances.

(2) The measurement and determination of geospatial coordinates:

(a) must be undertaken by applying technologies that are suitable and current, as determined or approved by the Registrar;

(b) must be in a decimal format and to a precision of 16 decimals for horizontal measurements, and 2 decimals for vertical measurements; and

(c) must produce geospatial coordinates that are precise to:

(1) plus or minus 0.1 metres horizontally;

(2) plus or minus 0.3 metre vertically,

(**margin of error**, and an **error** is an error in geospatial coordinates that are measured and determined in accordance with subarticles 127(1) and (2)).

(3) The Registrar must record in the Register geospatial coordinates that are measured and determined in accordance with subarticles 127(1) and (2).

(4) Any person who has or claims rights to or interests in land or severed rights must accept errors to the extent that the errors are within the margin of error, whether or not the errors benefit that person.

(5) Geospatial coordinates that are measured and determined in accordance with subarticles 127(1) and (2) are taken to be correct unless:

(a) the contrary; and

(b) the correct spatial coordinates,

are proved.

Division 10 — Registrar

128 Registrar

(1) The Council must from time to time appoint a Registrar either directly or by the general service provider appointed by the ZNB.

(2) If at any time no Registrar is appointed, the Technical Secretary is taken to be, and must perform the duties and functions of and has the powers of, the Registrar.

(3) Where subarticle 128(2) applies, the Technical Secretary is entitled and required to perform the duties and functions of and exercise the powers of, the Registrar notwithstanding any

actual or apparent conflict of interest, or conflict of interest and duty, or conflict of duty and duty, that may arise.

(4) The Registrar may be sued in the Registrar's official capacity under the title of "Registrar under the Land Titles Law of the ZNB".

(5) In exercising or performing the powers and duties of the Registrar, the Registrar and every delegate of the Registrar must have regard to the following objectives:

(a) to ensure an efficient and effective system for registering dealings in land and severed rights;

(b) to manage the risk of fraud and improper dealings;

(c) to ensure public confidence in the titles system for land and severed rights;

(d) to ensure the maintenance of the integrity of the register and the right to claim compensation under part 2 division 3.

(6) Any decision of the Registrar under this Law is subject to review, modification or overriding by ordinances, regulations and resolutions, provided that such ordinances, regulations or resolutions shall only have prospective effect as to vested rights.

(7) In subarticle 128(6), **decision** means any decision, determination, action or omission and any decision not to do any of these, including any approval, authorisation, requirement, prescription, consideration of a matter, specification, acceptance, prohibition, satisfaction, revocation, refusal, certification, publication, cancellation, registration, recording, noting, making an entry, receiving something, reviewing, investigating or delegating, and any decision not to do any of these and a refusal, modification or withdrawal of any of these.

129 Delegation of Registrar's duties and powers

(1) The Registrar may delegate in writing any of the Registrar's duties and powers under this Law or any other law other than a power or duty under any of articles 119, 121, 132 or 133 or the power to delegate under this article.

(2) Subject to subarticle 129(1), a delegation may be made to the general service provider appointed by the ZNB or another specified person. A delegation may be made to a person whether or not that person is an employee of the ZNB.

(3) A delegation may be general or specific or limited to performing a duty or exercising a power in relation to a particular activity or operation or class of activity or operation.

(4) A delegation:

(a) does not affect or prevent the performance of a duty or the exercise of a power by the Registrar;

(b) does not affect the responsibility of the Registrar for the actions of a person to whom a duty or power is delegated;

(c) may be revoked by the Registrar in writing;

(d) continues in force despite a change in the person holding office as Registrar;

(e) is subject to any directions or conditions imposed by the Registrar.

(5) A person to whom a duty or power has been delegated may perform the duty or exercise the power in the same manner and with the same effect as if the duty or power had been conferred directly on the person by this Law.

(6) A person to whom a duty or power is delegated must perform the duty or exercise the power in accordance with any standard set or directive issued by the Registrar under article 132.

(7) A person who purports to act under a delegation is, in the absence of proof to the contrary, presumed to be acting in accordance with the delegation.

(8) A person to whom a duty or power is delegated who is not an employee of the ZNB must, if requested to do so, produce evidence of the delegation.

130 Registrar not required to give certain evidence

(1) Unless the court makes an order requiring the Registrar or a delegate of the Registrar to do so, neither the Registrar nor a delegate is obliged to produce in court evidence of information registered or recorded on the register or of an instrument registered or recorded on the register or in the custody of the Registrar or the delegate or give evidence of any matter.

(2) The court may not make an order under subarticle 130(1) unless it is satisfied that the personal attendance of the Registrar or delegate is necessary and the evidence cannot be given by the production of a copy of an instrument or a record of title certified under article 38.

131 Registrar and other persons not personally liable

(1) To the extent permitted by law, neither the Registrar nor a delegate of the Registrar is personally liable for any act or omission in performing or exercising or purporting to perform or exercise a function, duty, or power under this Law or that the Registrar or delegate reasonably believed he or she could perform or exercise.

(2) Subarticle 131(1) does not apply if the Registrar or delegate acted in bad faith or omitted to act in good faith.

132 Registrar may set standards and issue directives

(1) The Registrar may set standards and issue directives in relation to:

(a) the administration and operation of the register;

(b) dealings by lawyers and other persons authorised to give certificates under this Law;

(c) the retention of evidence article under 31 by lawyers and other persons authorised to give certificates under this Law for instruments;

(d) requirements to be satisfied where any other law provides for the registration or notation of any instrument or thing under this Law;

(e) compliance by any person with a requirement under this Law.

(2) The Registrar must not set a standard or issue a directive unless the Registrar:

(a) consults with any organisation that represents persons who will be affected by the standard or directive;

(b) gives the organisation an opportunity to comment on the proposed standard or directive; and

(c) considers any comments made by the organisation.

(3) The Registrar must publish standards and directives on a portal maintained by the ZNB.

133 Registrar may specify form of deposit document

(1) The Registrar may specify the form of any consent, approval, certificate, or other matter under this Law or any other law required for the deposit of a plan under article 107, or the creation of a record of title, or any other matter prescribed in ordinances. A specified form may differ from a form prescribed by ordinances for the same matter.

(2) A specified form for a consent, approval, certificate, or other matter under this Law must be used for the consent, approval, certificate, or other matter.

(3) If a form is specified for a consent, approval, certificate, or other matter that under any other law may be included in a document under this article, the consent, approval, certificate, or other matter may be given or done under the other law or in the form specified by the Registrar under subarticle 133(1).

(4) A form specified for the purposes of subarticle 133(1) relating to a plan that is to be deposited must include a representation or reference that links it to the plan that is to be deposited, and gives the person approving or consenting appropriate information about the effect of depositing the plan, and indicates that person's approval or consent to the deposit of the plan.

(5) A specified form may take the form of an instrument but must not be registered under this Law.

Division 11 — Fees and charges

134 Fees and charges

(1) Ordinances, regulations or resolutions may specify:

(a) the fees and charges payable for the performance or exercise of functions, duties, or powers of the Registrar, the Technical Secretary or the Council under this Law or any other law;

(b) the fees and charges payable, having regard to the costs and expenses incurred by the ZNB, the Technical Secretary or the Registrar in providing a survey control system for surveys supporting title to land or severed rights under this Law and the maintenance of survey data;

(c) the persons liable to pay the fees and charges;

(d) the circumstances in which and the person by whom the payment of the whole or part of the fees and charges may be remitted or waived;

(e) the manner in which the fees and charges are to be paid.

(2) The Registrar, the Technical Secretary and the Council may refuse to perform or exercise a function, duty, or power for which a fee is payable until the fee has been paid.

(3) Ordinances, regulations or resolutions may prescribe that interest is payable on an unpaid fee, the rate of interest and the circumstances and manner in which that interest is payable.

Division 12 — Ordinances, regulations and resolutions

135 Ordinances, regulations and resolutions

(1) Except where this Law specifies that a matter shall be provided in ordinances, the Council may make ordinances, regulations or resolutions for all or any matters contemplated by this Law, necessary for its administration or for giving it full effect.

(2) Without limitation, ordinances, regulations or resolutions may be made concerning or prescribing:

(a) the practice applying to and the conduct of applications and dealings;

(b) forms and instruments;

(c) information to be contained in, and documents that must accompany, any instrument, application, filing, notice, certificate, record, or any other thing;

(d) any matter related to the format or medium, or both, required to be used for supplying any information;

(e) the periods of time within which anything must be done;

(f) specification of the classes of instruments that require certification;

(g) information that must be recorded in the register;

(h) specification of every party who is to be treated as having executed instruments or classes of instruments;

(i) fees and charges;

(j) the review, modification or overriding of any official action of the Registrar, provided that such ordinances, regulations or resolutions shall only have prospective effect as to vested rights;

(k) thresholds for pollution exclusion rights;

(l) any matter for the purpose of article 127 (Geospatial data and survey).

Ley de títulos de propiedad de la tierra de 2019 del ZNB

Parte 1 Preliminar

1 Título

Este instrumento puede ser citado como la **Ley de Título de Tierras 2019** y es referido como esta **Ley**.

2 Comienzo

Esta Ley entra en vigor inmediatamente después de su promulgación.

3 Propósito

El propósito de esta Ley es:

(1) establecer un sistema Torrens para el registro de las tierras y de los derechos amputados en el ZNB;

(2) establecer los principios fundamentales de dicho sistema, que son los siguientes

(a) proporcionar seguridad en la propiedad de las propiedades e intereses sobre la tierra y los derechos amputados;

(b) facilitar la transferencia y el trato con las propiedades y los intereses en la tierra y los derechos amputados;

(c) compensar las pérdidas derivadas del funcionamiento del sistema; y

(d) proporcionar un registro de la tierra y de los derechos amparados que describa y registre la propiedad de los bienes e intereses sobre la tierra y los derechos amparados;

(3) para reflejar el hecho de que el registro se lleva y se gestiona electrónicamente y que las transacciones de tierras y derechos separados se llevarán a cabo electrónicamente;

(4) permitir la introducción en el futuro de nuevos sistemas de transacción de tierras y de sistemas de transacción de derechos separados, por ejemplo, las transacciones basadas en la cadena de bloques; y

(5) por todo lo anterior, para mantener la integridad de los títulos de propiedad de las propiedades e intereses sobre la tierra y los derechos amputados.

4 Tierras sujetas a esta Ley

Las tierras y los derechos amparados por esta Ley son las tierras y los derechos amparados que se incorporan en el ZNB mediante el proceso previsto en el Reglamento de Tierras y en esta Ley.

5 Interpretación

(1) En esta Ley, a menos que el contexto exija otra cosa:

derechos aéreos significa los derechos enajenables (distintos de los derechos de desarrollo y los derechos de exclusión de la contaminación) de controlar, ocupar o utilizar o excluir el control, la ocupación o la utilización del volumen de espacio en o sobre el terreno, cuyo volumen de espacio es inherente a dicho terreno, según lo defina o limite el RCLC, cualquier declaración de la comunidad de interés común que rija, u otros pactos, condiciones o restricciones que rijan, u otra ley.

CAMP significa el Comité para la Adopción de Buenas Prácticas que se establece en la Ley Orgánica, y cualquier organismo que la continúe o la reemplace sustancialmente.

Estatutos y Reglamentos significa los Estatutos y Reglamentos de ZEDE 'Village of North Bay' hechos por CAMP el 23 de agosto de 2018, y cualquier documento que los continúe o los reemplace sustancialmente.

declaración de comunidad de interés común significa un documento sellado por todos los propietarios registrados de la finca de dominio absoluto afectada en un terreno que cumple con el subartículo 109(3) y que establece los pactos, servidumbres, condiciones, restricciones, reglas y requisitos, y las facultades, intereses y derechos relacionados, que se puede considerar que benefician, cargan o de alguna otra manera se ejecutan con el título de la tierra, los derechos accesorios cortados, o cualquier subdivisión de los mismos, por poseer, ocupar, usar, transferir, separar o administrar bienes comprendidos en la finca de dominio absoluto o adscritos a ella, incluyendo cualquier subdivisión de la misma, mejoras, instalaciones, instalaciones, instalaciones o servicios públicos colocados o que se colocarán en ella, cualquier bien común y cualquier derecho disociado, que se creará al inscribirse el documento y el plan correspondiente que cumpla con los requisitos del subartículo 109(2).

propiedad común, para las tierras respecto de las cuales se presenta un plan de declaración de comunidad de interés común para su registro en virtud de los artículos 107 y 109, significa la zona o zonas que no están en ningún lote; el término abarca los bienes que se consideran elementos comunes, la propiedad común limitada o los elementos comunes limitados.

Consejo significa el Consejo que se establece bajo los Estatutos y Reglamentos.

se entenderá por "**tribunal**" un tribunal del ZNB.

El pacto tiene el significado dado en RCLC §3204 (Servitudes) pero excluye las servidumbres personales, y el **pacto en bruto** tiene un significado correspondiente.

derechos de desarrollo significa los derechos enajenables (distintos de los derechos aéreos y los derechos de agua y minerales), que son inherentes a la tierra, los derechos aéreos y los derechos de agua y minerales, para mejorar, mantener y subdividir dichas tierras o derechos separados, respectivamente, para su uso, intercambio u ocupación, tal como tales derechos están definidos o limitados por la RCLC, cualquier declaración de comunidad de interés común que gobierne, u otros pactos, condiciones o restricciones gubernamentales, u otra ley.

2. Por"servicio electrónico" se entenderá un servicio aprobado por el Secretario de conformidad con el párrafo 1) del artículo 26 (que se refiere a los servicios electrónicos aprobados por el Secretario para su utilización en la preparación y presentación de instrumentos en virtud de la presente Ley).

patrimonio en cuota simple significa un patrimonio en cuota simple absoluto.

patrimonio o interés significa todo patrimonio o interés en la tierra o derechos separados, e incluye una hipoteca o gravamen sobre la tierra o derechos separados.

el fraude tiene el significado que se le da en el artículo 7.

La propiedad de dominio absoluto incluye una propiedad de por vida y una propiedad de pago simple, pero no incluye un contrato de arrendamiento de por vida.

patrimonio futuro significa un patrimonio que confiere el derecho a la posesión de tierras, o el derecho a ejercer derechos separados, en un momento futuro, ya sea contingente o no (por ejemplo, una reversión, un derecho restante o un derecho legal ejecutorio).

persona incapacitada tiene el significado dado en la sección 102(5) de RCLC §3602 (Wards and Protected Persons).

instrumento": un documento en formato electrónico que incluye una declaración común de intereses de la comunidad.

la tierra incluye:

a) las propiedades y los intereses sobre la tierra;

(b) un montón;

c) edificios y otras estructuras permanentes en tierra;

d) las tierras cubiertas de agua;

(e) plantas, árboles y madera en o debajo de la tierra; y

(f) derechos del aire, derechos de desarrollo, derechos de exclusión de la contaminación y derechos sobre el agua y los minerales que son inherentes a esas tierras y que no han sido separados de ellas en virtud del artículo 6.

Regulación de Tierras significa regulación 001-2018 hecha por el CAMP y cualquier reemplazo o modificación.

la ley significa:

(a) la Ley Orgánica;

(b) el Reglamento de Tierras;

(c) el Código de Common Law de Roatán;

(d) los Estatutos y Reglamentos;

(e) leyes e instrumentos jurídicamente vinculantes de la República de Honduras que obligan al ZNB o a las personas que se encuentran en el ZNB, en virtud del artículo 329, párrafo séptimo, de la Constitución de la República de Honduras; y

(f) estatutos, reglamentos, ordenanzas y resoluciones, incluso cuando el contexto lo permita.

abogado": un abogado autorizado por la ley para comparecer y representar a las partes en los procedimientos ante los tribunales del ZNB.

El arrendamiento incluye un arrendamiento de por vida y un subarrendamiento de un arrendamiento u otro subarrendamiento.

lote significa un volumen discreto de espacio en tres dimensiones que se describe en un plan que cumple los requisitos del artículo 107 y del apartado 2 del artículo 109.

menor significa una persona física que es menor de 18 años.

hipoteca significa un gravamen sobre un patrimonio o una participación en un terreno o derechos separados, creado por un deudor hipotecario, cuyo propósito es garantizar el cumplimiento de una obligación de pagar dinero, independientemente de que el gravamen también garantice el cumplimiento de otras obligaciones o de que cualquier obligación garantizada por el gravamen sea incondicional o esté supeditada al incumplimiento por parte de otra persona, e incluye una subhipoteca.

Hipotecario significa una persona a quien se le da o transfiere una hipoteca de un patrimonio o interés en una tierra o derechos separados.

deudor hipotecario significa el propietario de una propiedad o interés en una tierra o derechos separados que están sujetos a una hipoteca.

Ley Orgánica significa Decreto No. 120-2013 del Congreso Nacional de Honduras y cualquier reemplazo o modificación.

propietario:

(a) significa el propietario de un patrimonio o interés legal o equitativo en una tierra o derechos separados; y

(b) incluye a una persona que tiene un futuro patrimonio en la tierra o derechos separados.

persona se refiere a las personas físicas y jurídicas.

representante personal significa un albacea, administrador o fideicomisario de la sucesión de una persona que ha fallecido.

plan significa un plan, mapa o plano que cumple con esta Ley.

derechos de exclusión de la contaminación significa los derechos enajenables (distintos de los derechos del aire, los derechos de desarrollo y los derechos del agua y los minerales), que son inherentes a los derechos de la tierra o del aire, a los derechos de desarrollo o a los derechos del agua y los minerales, a excluir de esas tierras o de esos derechos enajenados cualquier materia (gas, líquido, sólido) o energía (calor, ruido, radiación) cuya naturaleza, ubicación o cantidad constituya una molestia, ya que tales derechos están definidos o limitados por el RCLC, cualquier declaración de la comunidad de interés común, u otros pactos, condiciones o restricciones que rijan, u otra ley en cuanto al propietario de tales tierras o derechos separados o de otro modo y tanto (i) altera las características o procesos de cualquier parte del medio ambiente de su condición ex ante, y (ii) causa (o tiene el potencial de causar) daño a la condición, salud, seguridad o bienestar de los animales, seres humanos, plantas o propiedades que sea contrario a los pactos, condiciones y restricciones que rijan o a otra ley.

poder notarial tiene el significado que se le da en RCLC §3605 (Sucesiones), Artículo 5B (Ley Uniforme de Poder Notarial), sección 5B-102(7) e incluye un duplicado o copia certificada.

El aviso público tiene el significado que se le da en el artículo 123.

2. Por"registro cualificado de la titularidad" se entenderá un registro de la titularidad que registre una reserva de propiedad en virtud del artículo 18.

registro de titularidad significa un registro de titularidad creado en virtud del artículo 13 para una finca o un derecho sobre una tierra o derechos seccionados.

2. Por"registro" se entenderá el registro sujeto a la presente Ley que lleva el Registrador.

2. Registrador significa el Registrador designado en virtud de la presente Ley.

contrato de residencia significa el contrato de residencia o contrato de residencia electrónica entre una persona y el ZNB.

número de residencia significa el número de residencia o número de e-residencia asignado por el ZNB a una persona en virtud de un contrato de residencia.

Código de derecho consuetudinario de Roatán o **RCLC** significa el Código de derecho consuetudinario de Roatán hecho el 13 de diciembre de 2018 (una copia del cual se encuentra en http://znbgps.hn/statutory-enactments/) y cualquier reemplazo o modificación, y **RCLC §[*número*]** se refiere al número de artículo o sección correspondiente del RCLC.

los derechos cortados significa:

a) los derechos aéreos que, en virtud del artículo 6, hayan sido separados de la tierra a la que pertenecían originalmente (**derechos aéreos separados**);

b) Los derechos de desarrollo que se separan, en virtud del artículo 6, de la tierra a la que pertenecían originalmente (**derechos de desarrollo separados**);

c) Los derechos de exclusión de la contaminación que se separan, en virtud del artículo 6, de la tierra a la que pertenecían originalmente (**derechos de exclusión de la contaminación separados**); y

d) Los derechos sobre el agua y los minerales que se separen, en virtud del artículo 6, de la tierra a la que pertenecían originalmente (**derechos sobre el agua y los minerales separados**),

como el contexto lo justifique.

contrato de arrendamiento a corto plazo significa un contrato de arrendamiento por un período de 3 años o menos o un contrato de arrendamiento de año en año o por un período más corto, excluyendo cualquier derecho por parte del arrendatario a prorrogar o renovar el plazo del contrato de arrendamiento.

Se entiende por **Secretario Técnico** a la persona que de vez en cuando desempeña las funciones del cargo de Secretario Técnico que se establece en la Ley Orgánica.

transmisión significa la adquisición de un patrimonio o de una participación en un terreno o de derechos separados por ministerio de la ley.

identificador único": una combinación de letras o números, o de ambos, mediante la cual se identifica un registro de título o un instrumento.

derechos de agua y minerales significa los derechos enajenables (aparte de los derechos al aire, los derechos de desarrollo y los derechos de exclusión de la contaminación), que son inherentes a la tierra para extraer, usar e intercambiar agua y minerales, tal como tales derechos están definidos o limitados por el RCLC, cualquier declaración comunitaria de interés común que gobierne, u otros pactos, condiciones o restricciones que gobiernen, u otra ley.

día laborable": un día de la semana distinto de un sábado, un domingo y un día festivo declarado en el ZNB.

ZNB significa la Zona de Empleo y Desarrollo Económico (ZEDE) conocida como la Villa ZEDE de North Bay creada bajo el Artículo 329 de la Constitución de la República de Honduras y la Ley Orgánica.

2) En todo instrumento, forma o documento cuyo contenido esté prescrito por la presente Ley o en virtud de ella, toda referencia a cualquiera de las siguientes personas incluirá una referencia a sus herederos, albaceas, sucesores y cesionarios:

(a) un propietario, transferidor, cesionario, deudor hipotecario, acreedor hipotecario, arrendador, arrendatario o fideicomisario;

(b) una persona que se apodera de un terreno, que es propietaria o tiene una propiedad o un interés en un terreno, o que lo posee.

(3) Cuando sea consistente con el contexto, para esta Ley las referencias en el RCLC a "Recording Act" o "Recording Act" incluyen esta Ley y las referencias a "record" y expresiones cognadas incluyen las registradas o registradas bajo esta Ley.

(4) En esta Ley, las referencias a estatutos, ordenanzas, reglamentos y resoluciones son referencias a estatutos, ordenanzas, reglamentos y resoluciones hechas por el Consejo en virtud de la Carta Constitutiva y el Reglamento.

6 Disposiciones relativas a determinados derechos

(1) Intereses en cada uno de ellos:

(a) derechos aéreos;

(b) derechos de desarrollo;

(c) derechos de exclusión de la contaminación;

(d) derechos de agua y minerales,

podrán, con sujeción a la definición y limitación de cada término en los apartados a), b), c) y d) del párrafo 1 del artículo 6, ser separados de la tierra a la que pertenecían originalmente, así como separados y desagregados entre sí (a condición de que esa garantía siga siendo identificable de manera única), en cuyo caso cada una de esas garantías estará sujeta a registro como una masa patrimonial distinta; sin embargo, cada uno de esos intereses separados mantendrá de forma permanente e inviolable sus coordenadas geoespaciales originales en relación con el terreno al que pertenecía originalmente, a menos que la declaración comunitaria de interés común que rige, otros pactos, condiciones o restricciones u otra ley permitan que dicho interés se convierta en accesorio de un terreno situado en otro lugar de la ZNB o que sea de su propiedad sin ser accesorio de ningún terreno de la ZNB.

(2) Ninguna transacción (incluyendo cualquier transferencia, hipoteca o arrendamiento) de o que afecte a un derecho separado puede ser presentada o registrada a menos que la transacción sea permitida y consistente con la declaración de comunidad de interés común, otros pactos, condiciones o restricciones, y otras leyes.

(3) No obstante cualquier disposición en contrario en el RCLC, incluyendo pero no limitado a RCLC §3101 (§159) y §5004, la propiedad del espacio sobre la tierra y las aguas continentales del ZNB, incluyendo el ejercicio de los derechos accesorios de aire, derechos de exclusión de contaminación y derechos de desarrollo dentro de dicho espacio, se confiere a cada propietario de la superficie debajo, sobre y sobre dicha superficie, sujeto a cualquier declaración de interés común aplicable de la comunidad, otros pactos, condiciones, restricciones y servidumbres, y sujeto a la ley aplicable.

7 Significado del fraude

(1) Para el propósito de esta Ley, el **fraude** tiene el significado dado en el RCLC e incluye la falsificación u otra conducta deshonesta por parte del propietario registrado o el agente del propietario registrado en la adquisición de una propiedad o interés registrado en la tierra o derechos separados.

(2) A efectos de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 7, el fraude deberá combatirse:

(a) el propietario registrado de una finca o participación en una tierra o derechos separados; o

(b) el propietario de una participación no registrada, si es el propietario registrado o el agente del propietario registrado:

(i) en la adquisición de la propiedad o interés tenía conocimiento real de la existencia de la participación no registrada, o estaba deliberadamente ciego a ella; y

(ii) en el momento de la inscripción de la sucesión o del interés, que la inscripción anularía el interés no inscrito.

(3La) doctrina equitativa de la notificación constructiva no se aplica a los efectos de decidir si la conducta es fraudulenta.

8 Aplicación del RCLC

(1) 1. Con respecto a la tierra y a los derechos amparados por la presente Ley, la presente Ley:

(a) prevalece sobre cualquier operación inconsistente de RCLC §3803;

(b) prevalece sobre cualquier ley que, de no ser por este artículo, se aplicaría bajo RCLC §5004; y

(c) se aplica como si, en RCLC §3801 (Firmas electrónicas) sección 2(16) ("Transacción") las palabras "personal, doméstico" se hubieran insertado antes de la palabra "negocios".

(2) La oficina del Registrador es designada como la "oficina de archivo" para RCLC §3509 (Transacciones Garantizadas) sección 9-102(37) y sección 9-501. RCLC §3509 (Transacciones Garantizadas) secciones 9-519 (excepto (a)(2) y (e))), 9-521, 9-526 y 9-527 no se aplican al Registrador ni a las presentaciones bajo esta Ley.

(3) La oficina del Registrador es designada como la oficina donde una escritura de transferencia por fallecimiento debe ser registrada bajo RCLC §3605 (Sucesiones) sección 6-409(3) o revocada bajo RCLC §3605 (Sucesiones) sección 6-411(a)(2).

(4) En la medida en que establece un sistema Torrens para el registro de la tierra y los derechos separados, esta Ley reemplaza cualquier disposición contradictoria del RCLC que pueda ser interpretada como el establecimiento o que requiera el establecimiento de un sistema de títulos de derecho consuetudinario.

9 Fincas futuras

Salvo en la medida en que se incluya en una declaración de interés común de la comunidad o se disponga expresamente en la presente Ley, un futuro patrimonio de tierras o derechos separados, válidamente constituido después de la entrada en vigor de la presente Ley, surtirá efecto como un derecho equitativo y no como un derecho legal. 4. Este artículo no se aplicará a ningún bien o interés futuro creado antes de la entrada en vigor de esta Ley, ya sea que dicho interés haya surgido o surja antes o después de la entrada en vigor de esta Ley.

Parte 2 Título y registro de la tierra

División 1 - El registro

10 Registrador para mantener el registro

(1) El Registrador debe mantener y operar un registro de la tierra y de los derechos amputados que están sujetos a esta Ley.

(2) El registro debe mantenerse en un formato electrónico que registre la información y permita que la información registrada sea fácilmente accesible o reproducible en forma utilizable.

11 Finalidad del registro

El objetivo del registro es:

(a) proporcionar un registro público de las tierras y de los derechos amparados por la presente Ley, incluido un registro de los títulos de propiedad de las propiedades y de los derechos sobre las tierras y de los derechos amparados por la presente Ley, así como otra información relativa a las propiedades y los derechos sobre las tierras y los derechos amparados por la presente Ley que se inscriban en el registro con arreglo a la presente Ley;

(b) establecer el mecanismo para crear la titularidad de los bienes e intereses sobre la tierra y los derechos amputados que, con sujeción a la presente Ley, no puedan ser anulados;

(c) facilitar la transferencia y otros tratos con bienes e intereses sobre la tierra y los derechos amparados por esta Ley;

(d) facilitar la aplicación de los fines de la presente Ley;

(e) permitir el cumplimiento de los requisitos de cualquier otra ley para el registro o anotación en virtud de la presente Ley de los instrumentos u otras cuestiones que afecten a la tierra y a los derechos amputados.

12 Contenido del registro

(1) El Registrador debe inscribir en el registro:

(a) los pormenores de las tierras y los derechos amparados por la presente Ley;

(b) los pormenores de las propiedades e intereses sobre la tierra y los derechos amparados por la presente Ley;

(c) los) nombres de las personas registradas como propietarios de dichos bienes e intereses;

(d) los) pormenores de los instrumentos u otros asuntos que se registren o se señalen en virtud de esta Ley y que beneficien, carguen o afecten a dichos bienes o intereses;

(elos) propios instrumentos;

() certificado de fantasía, anotación, endoso, memorando, información o asunto que se relacione con las propiedades registradas y los intereses en la tierra o derechos separados y que sea requerido bajo esta Ley o cualquier otra ley para ser inscrito en el registro;

(planes) y declaraciones de interés) común de la comunidad que estén registrados o depositados en virtud de la presente Ley;

(h) cualquier otra información prescrita por el Registrador.

(2) El Secretario podrá inscribir en el registro:

(a) cualquier certificado, anotación, endoso, memorándum, información o asunto que se relacione con bienes inmuebles registrados e intereses en tierras o derechos separados y que pueda ser inscrito en el registro bajo esta Ley o cualquier otra ley;

(b) cualquier otra información que el Registrador considere necesaria o deseable para asegurar que el registro esté completo y sea exacto.

(3) Ninguna persona puede adquirir, mantener o continuar manteniendo un interés legal o beneficioso o equitativo en la tierra o derechos separados o en cualquier patrimonio o interés en la tierra o derechos separados a menos que esa persona tenga un número de residencia.

13 Registro de título

(1) El Registrador podrá, a partir de la información inscrita en el registro, crear un registro de titularidad para:

(a) fincas de dominio absoluto, incluso en lo que respecta a lotes y bienes comunes;

(b) propiedades en alquiler;

c) los derechos amputados;

(d) cualquier otro patrimonio o interés en tierras o derechos separados que estén o puedan estar registrados bajo esta Ley o para los cuales se requiera un registro de título por cualquier otra ley.

(2) Un registro de título debe incluir:

(a) un identificador único para el registro de título;

(b) una descripción de la tierra y de los derechos amputados a los que se refiere el registro de título;

(c) una descripción del tipo de propiedad o interés en la tierra o en los derechos amputados;

(d) una referencia a cualquier instrumento u otro asunto que cree la propiedad o el interés o subdivida la tierra o los derechos amputados;

(e) una referencia a cualquier registro de título o a cualquier documento anterior de título del que se derive el registro de título;

(f) el nombre del propietario registrado;

(g) para cada instrumento registrado o anotado que afecte a la sucesión o a la participación, un identificador único y una descripción del tipo de instrumento y la fecha y hora de su registro o anotación, así como cualquier otra información necesaria para determinar su prioridad;

(h) cualquier situación que afecte a la capacidad jurídica del propietario inscrito de la sucesión o de los intereses notificados al Registrador en virtud de la presente Ley o de cualquier otra ley;

(i) cualquier otra información que, en virtud de cualquier otra ley del ZNB, deba incluirse en el registro, o que el Registrador considere necesaria para dar efecto a esta Ley o a cualquier otra ley.

(3) El Registrador podrá crear un registro compuesto de título para todos o cualquiera de los bienes, intereses, proclamaciones o notificaciones a los que se hace referencia en el subartículo 13(1).

(4) Un registro de títulos forma parte del registro.

14 El Registrador podrá expedir registros de titularidad amalgamados o separados.

(1) El Registrador podrá, a solicitud del propietario registrado de la tierra o de los derechos amputados inscritos en dos o más registros de titularidad, crear un único registro de titularidad para la totalidad de la tierra o de los derechos amputados.

(2) El Registrador podrá, a solicitud del propietario inscrito de dos o más parcelas de tierra o derechos amparados inscritos en un único registro de titularidad, crear dos o más registros de titularidad, cada uno de los cuales inscribirá una o más parcelas de tierra o derechos amparados.

15 Títulos separados para las acciones indivisas de la tierra y los derechos separados

(1) El Registrador debe, si así lo solicita el propietario inscrito de una acción indivisa como inquilino en común de una finca sobre un terreno o derechos separados, crear un registro separado de título para esa acción.

(2) El Registrador podrá, si así lo solicita el propietario inscrito de una sucesión de tierras o de derechos separados, crear registros separados de la titularidad de las acciones indivisas de esa sucesión.

16 Registro de título creado a nombre de la persona fallecida

Un registro de título creado a nombre de una persona fallecida entra en vigor como si el registro de título hubiera sido creado inmediatamente antes de que la persona falleciera.

17 El tribunal puede dictar órdenes relacionadas con los registros de título

En cualquier procedimiento bajo esta Ley, el tribunal podrá, de conformidad con el debido proceso legal y en la medida necesaria para asegurar el cumplimiento de esta Ley, ordenar al Registrador que cancele el registro de título de cualquier propiedad o interés en tierras o derechos separados, o que cancele cualquier entrada en el registro de título de propiedad, o que cree un nuevo registro de título de propiedad de la propiedad o interés, o que altere el registro de título de propiedad de la propiedad o interés de la manera indicada por el tribunal.

18 Registro de título calificado

(1) El Registrador puede registrar en un registro de título que el título es calificado si:

(a) los límites del terreno o de los derechos amputados en cuestión no están definidos adecuadamente en un instrumento registrado o en un plan;

(b) el registro de la titularidad es un registro de sustitución expedido con arreglo al artículo 40 (que se refiere a los registros de titularidad reconstituidos) y el Secretario no puede crear un registro de titularidad que sea idéntico al registro sustituido; o

() existen circunstancias prescritas por cualquier otra ley.

(2) El Registrador debe registrar la calificación en el registro de título.

19 Efecto del registro cualificado de la titularidad

Las disposiciones de esta Ley se aplican a una sucesión para la cual existe un registro calificado de título, excepto eso:

(a) el título del propietario registrado de la finca, o de una finca o de un interés que afecte a esa finca, está sujeto a la calificación;

(b) las únicas personas que no pueden, debido a la calificación, anular el título del propietario registrado de la finca, o de una finca o un interés que afecte a esa finca, son las personas que son o han sido propietarios registrados de cualquiera de esos bienes o intereses mientras están sujetos a la calificación; y

(c) si el título se califica debido a una circunstancia prescrita por cualquier otra ley, las disposiciones de esta Ley se aplican con sujeción a lo especificado en esa otra ley.

20 Eliminación de la cualificación

(1) Si el Secretario está convencido de que han dejado de existir los motivos para inscribir una reserva en un registro de titularidad, el Secretario podrá cancelar el registro de titularidad reconocido y crear un nuevo registro de titularidad sin la reserva.

(2) El Registrador debe inscribir en el nuevo registro de título cualquier caudal hereditario o interés registrado o anotado en el registro de título calificado en el mismo orden de prioridad.

21 Información del registro que debe conservarse

La información inscrita en el registro debe conservarse en el registro o en otro lugar, incluso si la información es incorrecta y ha sido alterada por el Registrador en virtud del artículo 22 (Facultades de modificación del Registrador), si la información ha sido sustituida, si la información ha dejado de estar actualizada o si se ha modificado la forma en que se lleva el registro.

22 Facultades de modificación del Registrador

(1) El Secretario podrá modificar el registro:

(a) corregir un error cometido por el Secretario o por una persona que actúe en el marco de una delegación;

(b) para corregir un error cometido por una persona al preparar o presentar un documento o información para su registro;

(c) para registrar un cambio de límites resultante de la acumulación o erosión; o

(d) para dar efecto a una orden o dirección de un tribunal o cuando lo exija la ley.

(2) El Registrador no podrá alterar el registro conforme al artículo 22(1)(a), (b), o (c) si la alteración afectara materialmente la sucesión o los intereses registrados de alguna persona, a menos que la persona consienta por escrito en la alteración o de conformidad con cualquier otra ley, el Registrador notifique su intención de alterar el registro y no reciba ninguna objeción material a la alteración propuesta.

(3) El Registrador podrá modificar el registro para cualquier otro fin con el consentimiento por escrito de las personas afectadas.

4) Con sujeción a cualquier otra ley, el Secretario podrá, en el ejercicio de las facultades que le confiere el presente artículo 22, tener en cuenta cualquier material o información que el Secretario considere pertinente y fiable.

23 Registro o anotación del instrumento

(1) El Registrador podrá registrar o tomar nota de un instrumento presentado para su registro o anotación si:

(a) la persona que presenta el instrumento cumple con los requisitos de esta Ley y de cualquier otra ley;

(b) la persona en quien se va a inscribir o registrar(b) una finca o un derecho (b) sobre una tierra o un derecho seccionado tiene un número de residencia y proporciona ese número de residencia y las pruebas de la identidad de la persona que el Registrador exige al Registrador; y

(c) el instrumento se presenta en una forma que cumpla con los requisitos de esta Ley y de cualquier otra ley.

(2) El registro o anotación de un instrumento se efectúa cuando se inscribe en el registro un identificador único para el instrumento.

(3) Un instrumento forma parte del registro cuando se registra o se anota.

24 Registro o anotación de un instrumento creado o ejecutado por una persona no inscrita como propietaria de una propiedad o de una participación.

Un instrumento puede ser registrado o anotado a pesar de que, en el momento en que el instrumento fue creado o ejecutado, una persona nombrada en el instrumento no estaba registrada como el propietario de la propiedad o de la participación a la que se refiere el instrumento.

25 Efecto del registro

(1) Un instrumento no tiene ningún efecto para crear, transferir o afectar de otra manera un patrimonio o interés en la tierra o derechos separados bajo las disposiciones de esta Ley hasta que el instrumento sea registrado.

(2) En el momento de la inscripción, el instrumento tiene efecto para crear o transferir o afectar de alguna otra manera el patrimonio o interés especificado en el instrumento en los términos y condiciones y sujeto a las obligaciones contenidas o incorporadas en el instrumento o implícitas en el instrumento por esta Ley o por cualquier otra ley.

(3) En el registro de un instrumento que no contenga una disposición operativa que dé efecto a la finalidad del instrumento:

(a) el patrimonio o interés especificado en el instrumento pasa a la persona identificada como la parte a la que se pretende transferir el patrimonio o interés;

(b) en el caso de una hipoteca, el patrimonio o los intereses se convierten en garantía;

(c) en el caso de un instrumento que ceda, descargue o varíe una propiedad o un interés, la propiedad o el interés se extingue o varía.

(4) El subartículo 25(3) está sujeto a los términos, condiciones y obligaciones contenidas o incorporadas en el instrumento o implícitas en el instrumento por esta Ley o por cualquier otra ley.

(5) A menos que el instrumento disponga otra cosa, una referencia en un instrumento a un identificador único para un registro de título debe ser tratada como una referencia a toda la sucesión o interés para el cual el registro de título fue creado.

26 Facilidades electrónicas

(1) El Registrador podrá aprobar una o más instalaciones o servicios electrónicos (una **instalación electrónica**) que cumplan con RCLC §3801 y RCLC §3802 para su uso en la preparación y presentación para el registro de instrumentos bajo o para los propósitos de esta Ley.

(2) El Registrador no deberá aprobar un servicio electrónico a menos que esté convencido de que se han tomado las disposiciones adecuadas para asegurar que los instrumentos preparados o presentados en el uso del servicio cumplan con los requisitos de la presente Ley y de cualquier otra ley y que el Registrador pueda desempeñar las funciones y deberes del Registrador en virtud de la presente Ley.

(3) El Registrador podrá, en cualquier momento, retirar la aprobación de una instalación(3) electrónica que no cumpla con los requisitos del subartículo 26(2).

(4) El Registrador podrá, en cualquier momento, rechazar o calificar cualquier instrumento presentado por un servicio electrónico que se sospeche razonablemente que es fraudulento o defectuoso, sujeto a revisión judicial de novo.

(5. El) Registrador podrá contratar a un organismo encargado de hacer cumplir la ley para que supervise las actividades en un espacio de trabajo electrónico con el fin de detectar el fraude y las transacciones indebidas).

27 Instrumentos para el cumplimiento de esta Ley y otras leyes

Sólo se podrá presentar un instrumento para su registro o anotación si cumple con los requisitos de la presente Ley y de cualquier otra ley.

28 Certificación de instrumentos

(1) Un instrumento de una clase que el Registrador haya especificado que requiere certificación sólo podrá presentarse si está certificado.

(2) Un instrumento se certifica al ser certificado en cada asunto especificado por el Registrador.

29 Personas autorizadas para certificar instrumentos

Siempre que su autoridad no sea revocada en virtud del artículo 30, las siguientes personas son las únicas que pueden certificar instrumentos a los efectos de la presente Ley:

(1) abogados;

(2) cualquier persona que presente al Registrador una prueba de fianza de fidelidad o un seguro de responsabilidad profesional de un transportista con calificación Moody's o Fitch A (o superior) que identifique al ZNB, al Consejo, al CAMP y al Registrador, así como a sus empleados y funcionarios, según los nombres de los asegurados, asegurando contra errores de certificación, omisiones y fraudes, con límites de responsabilidad de no menos de $1,000,000.000 por incidente y $5,000,000 en total.

30 Revocación del derecho a certificar instrumentos

(1) Con sujeción a la revisión judicial de(1) novo, el Secretario podrá, mediante notificación, revocar la autoridad de una persona para expedir un certificado de instrumentos si el Secretario considera, por motivos razonables, que esa persona:

(a) ha dado un certificado fraudulento para un instrumento;

(b) ha dado un certificado que es materialmente incorrecto para un instrumento; o

(c) no ha cumplido con un requisito establecido en el artículo 31 (prueba de la certificación del instrumento).

(2) El Registrador podrá revocar inmediatamente(2) la autoridad de una persona en virtud del inciso a) del(2) párrafo 1) del(2) artículo 30, pero deberá entonces considerar cualquier presentación o representación hecha por la persona o en su nombre.

(3) Si el Secretario decide confirmar la revocación después de examinar esas presentaciones o alegaciones, el Secretario deberá notificar esa decisión a la persona interesada.

(4) El Registrador podrá revocar la autoridad de una persona en virtud del artículo 30 1) b) o c) sólo después de notificar a la persona su intención de hacerlo con no menos de cinco días hábiles de antelación y teniendo en cuenta las alegaciones o representaciones que haya hecho en ese momento en nombre de la persona.

(5) El Secretario podrá, mediante notificación, restablecer la autoridad de cualquier persona que haya sido revocada en virtud del presente artículo 30 si está convencido de que dicha persona no entregará un certificado fraudulento o materialmente incorrecto en relación con un instrumento y de que cumplirá lo dispuesto en el artículo 31.

31 Evidencia de certificación para el instrumento

(1) Si una persona, al expedir un certificado para un instrumento, certifica que tiene pruebas en las que se basa en los asuntos indicados en el certificado, debe conservar esas pruebas durante el período establecido en cualquier ley o, si no se indica, durante diez años.

2) El Registrador podrá especificar normas que, de cumplirse, proporcionen pruebas suficientes para satisfacer el requisito del párrafo 1) del artículo 31.

(3) El Registrador podrá, mediante notificación, exigir a la persona que haya expedido un certificado para un instrumento que facilite al Registrador las pruebas a que se refiere el párrafo 1 del artículo 31, si procede, o una declaración jurada sobre cualquier otra información requerida por el Registrador, o sobre las circunstancias de la preparación y presentación electrónica del instrumento.

(4) Los requisitos previstos en el apartado 3 del artículo 31 deberán cumplirse en un plazo de diez días laborables a partir de la recepción de la notificación.

32 Efecto de la certificación para el instrumento

(1) En el momento de la inscripción, se considerará que(1) un instrumento certificado en virtud del artículo 28 ha sido fabricado por escrito y ejecutado por todas las partes especificadas a tal efecto en ordenanzas y surte efecto de conformidad con sus términos.

(2) Nada de lo dispuesto en cualquier otra ley o norma jurídica relativa a la ejecución, la firma, el testimonio o la certificación de instrumentos se aplica a un instrumento certificado con arreglo al artículo 28.

33 Instrumentos de alojamiento por vía electrónica

Un instrumento debe prepararse y alojarse en una instalación electrónica.

34 Prioridad de los instrumentos

(1) Un instrumento debe ser registrado o anotado de acuerdo con el momento en que se presenta.

(2) Un instrumento tiene prioridad según el momento en que se presenta, no según el momento en que se ejecuta.

(3) Este artículo 34 está sujeto al artículo 70 (que se refiere a la variación de la prelación de las hipotecas).

35 Rechazo y requisa de instrumentos

El Secretario podrá rechazar o retener para su corrección(1) un instrumento presentado para su registro o que indique que no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 27, junto con cualquier otro instrumento que se le haya presentado (lo que se conoce como requisición).

(2) El Registrador debe notificar a la persona que presentó el instrumento que declara que el instrumento ha sido rechazado o que el instrumento ha sido retenido y que especifica un plazo para que el instrumento sea corregido.

(3) La notificación prevista en el apartado 2 del artículo 35 deberá motivar el rechazo o la conservación del instrumento.

(4) Si un instrumento retenido en virtud del apartado 1 del artículo 35 no se corrige en el plazo especificado, el Registrador podrá denegar el registro o la toma de nota del instrumento y de los instrumentos que se le hayan presentado.

(5) Si un instrumento es rechazado, el Registrador puede retener cualquier honorario pagado al Registrador, y tales honorarios son confiscados al ZNB.

36 Rechazo de instrumentos que no se pueden copiar

(1) El Registrador podrá negarse a registrar o tomar nota de un instrumento si es impracticable capturar los datos del instrumento.

(2) Si se aplica el(2) subartículo 36(1):

(a) el Secretario deberá enviar a la persona que haya presentado el acto una notificación exigiendo que el acto se presente de nuevo en forma corregida en el plazo especificado en la misma;

(b) la prioridad del instrumento no se verá afectada si el instrumento se presenta de nuevo en forma corregida durante el período o cualquier período de prórroga permitido por el Registrador;

(c) a menos que el instrumento se presente de nuevo en el plazo requerido, se considerará que nunca se ha presentado para su registro.

(3) En este artículo, **forma corregida** significa una forma en la que es factible capturar los datos de un instrumento.

37 Acceso al registro

(1) El Registrador deberá proporcionar a una persona una copia de un instrumento inscrito o anotado en el registro o que forme parte del registro, o un extracto de un registro de título, en su caso:

(a) la solicitud es hecha por:

(i) el propietario o tenedor registrado (con un número de residencia) de la tierra respectiva o de los derechos separados, o de la propiedad o interés; o

(ii) otra persona (que tenga un número de residencia) con el consentimiento del propietario registrado o del titular de la tierra respectiva o de los derechos o bienes o intereses cortados; o

(iii) otra persona (que tenga un número de residencia) sin el consentimiento del propietario registrado o del titular de la tierra respectiva o de los derechos o bienes o intereses separados, siempre que esa persona tenga un interés

legítimo y de buena fe que sea aceptable para el Registrador en la obtención de la copia del instrumento o extracto; y

(b) se ha pagado la tasa o cargo prescrito.

(2) Si la persona requiere que se certifique la copia del instrumento o extracto del registro del título, el Secretario deberá proporcionar una copia certificada.

(3) Las copias a que se refiere el apartado 1 del artículo 37 se facilitan únicamente en formato electrónico.

38 Efecto probatorio de los documentos

(1) Si un documento parece ser o representar una imagen electrónica de un instrumento registrado o anotado en el registro bajo esta Ley y no parece haber sido alterado de ninguna manera, a menos que se demuestre lo contrario, el documento es evidencia concluyente del contenido del instrumento y de que el instrumento está registrado o anotado en el registro bajo esta Ley.

(2Si) un documento parece ser o representar una imagen electrónica de un registro de titularidad creado en virtud de la presente Ley y no parece haber sido alterado en modo alguno, entonces, a menos que se demuestre lo contrario, el documento es una prueba concluyente de la información contenida en el registro de titularidad en la fecha y hora indicadas en el documento y de que la información contenida en el documento identifica todos los intereses y otras cuestiones que, en la fecha y hora indicadas en el documento, están inscritos o anotados en el registro y afectan a la sucesión o al interés a que se refiere el registro de titularidad.

(3A menos que) se demuestre lo contrario, una copia de un instrumento certificado por el Registrador o en su nombre como copia correcta de un instrumento registrado o anotado conforme a esta Ley es una prueba concluyente del contenido del instrumento y de que el instrumento está registrado o anotado en el registro conforme a esta Ley.

(4Salvo) prueba en contrario, una copia de un registro de título certificada por o en nombre del Registrador para ser una copia correcta es evidencia concluyente de la información contenida en el registro de título en la fecha y hora declaradas en la copia y que la información contenida en la copia identifica todos los intereses y otros asuntos que, en la fecha y hora declaradas en la copia, están registrados o anotados en el registro y afectan la sucesión o el interés al que se refiere el registro de título.

(5A menos que) se demuestre lo contrario, el hecho de que la copia del instrumento o documento de titularidad parezca estar certificada por el Secretario o en su nombre constituye una prueba concluyente de que está certificada por el Secretario o en su nombre.

39 Instrumentos perdidos antes del registro o anotación

(1) Este artículo se aplica a una persona que afirma que un instrumento le da derecho a ser inscrita como propietaria de una finca o de un derecho sobre una propiedad o de un derecho sobre una propiedad inmobiliaria o de un derecho disociado, o a ser inscrita en el registro como persona con derecho a una garantía sobre la tierra o un derecho disociado, y que el instrumento, o una autoridad necesaria para su inscripción o anotación, se ha perdido o destruido o que no se puede encontrar ningún registro de él.

(2) La persona puede solicitar al tribunal que ordene que la persona tenga derecho a ser inscrita como propietaria de la sucesión o de los intereses o a ser inscrita en el registro como persona con derecho a percibirlos.

(3) El solicitante debe notificar la solicitud al Registrador, al propietario inscrito de todos los bienes o derechos sobre la tierra o derechos amparados, y a toda persona que figure en el registro como titular de un derecho sobre la tierra o derechos amparados, así como a cualquier otra persona que el tribunal ordene.

(4) El tribunal podrá, si está convencido de que las reclamaciones de la persona son correctas, ordenar al Registrador que inscriba a la persona como propietaria de la sucesión o de los intereses o que anote en el registro que la persona tiene derecho a los intereses o que dicte cualquier otra orden que el tribunal considere conveniente.

(5) El secretario del tribunal debe entregar una copia de la orden al secretario.

40 El Registrador podrá reemplazar o reconstituir los registros

(1) Este artículo 40 se aplica a:

(a) un documento que está o ha sido registrado o anotado y que se ha perdido, dañado o destruido, o que se ha vuelto inapropiado para su uso;

(b) un documento que está o ha estado bajo la custodia del Registrador y que se ha perdido, dañado o destruido o que ha quedado inutilizable para su uso;

(c) información registrada o anotada en el registro o presentada para su registro o anotación que se haya perdido o no sea apta para su uso.

(2) El Secretario podrá sustituir o reconstituir un documento o información al que se aplique el presente artículo 40. El documento o información sustituido o reconstituido tiene el mismo efecto que si fuera el original.

(3) El Registrador deberá hacer una anotación en cualquier registro de título al que se refiera el documento o la información declarando que el documento o la información sustitutivo o reconstituido ha sido creado en virtud del presente artículo 40.

41 Registro en mora de personas como inquilinos en común

Salvo que el instrumento disponga lo contrario, dos o más personas nombradas en un instrumento como cesionarios, hipotecarios, arrendatarios o propietarios de una propiedad o participación en un terreno deben ser tratados como inquilinos en común en partes iguales.

42 Cese de la copropiedad

Una persona que posee un caudal hereditario o una participación como coarrendatario con otra persona puede ser inscrita como arrendatario en común si la primera persona se transfiere su caudal hereditario o su participación a sí misma como arrendatario en común.

División 2 - Título de propiedad de la tierra y derechos separados

43 Título por registro

(1) En el momento de la inscripción de una persona como propietario de una finca o de un derecho sobre una tierra o de un derecho separado, la persona obtiene un título de propiedad de la finca o del derecho registrado que no puede ser anulado.

(2) El título del propietario inscrito está libre de herencias e intereses en la tierra o derechos amparados que no están inscritos o anotados en el registro o que no son susceptibles de ser inscritos o anotados en el registro.

(3) A pesar de lo dispuesto en los párrafos 1) y 2) del artículo 43, el título de la persona inscrita como propietaria de la sucesión o de la participación está sujeto a las excepciones y

limitaciones previstas en los artículos 44 a 47 y en cualquier otra ley distinta de la presente Ley que prevalezca sobre el título o lo limite.

(4) Subarticles 43(1) and (2) apply whether or not the registered owner acquired the estate or interest o de una persona ficticia.

(5) Nada de lo dispuesto en el presente artículo afectará a la jurisdicción *personal* del tribunal.

44 Excepciones y limitaciones

(1) El título del propietario registrado de una propiedad o interés en una tierra o derechos separados está sujeto a las siguientes excepciones y limitaciones:

(a) cuando el título de propiedad o el interés del propietario inscrito se adquieren mediante fraude por parte del propietario inscrito o del agente del propietario inscrito;

(b) una sucesión o interés registrado o anotado en el registro de título en el momento de la inscripción;

(c) el patrimonio o interés de una persona que tiene un reclamo válido sobre el mismo patrimonio o interés bajo un registro previo de título;

(d) el patrimonio o interés de otro propietario registrado que ha sido incluido en el registro de título como resultado de una descripción incorrecta del área o los límites;

(e) una servidumbre omitida o incorrectamente descrita en el registro de título;

(f) los intereses de un arrendatario en régimen de arrendamiento a corto plazo.

(2) Nada de lo dispuesto en este artículo limita el artículo 45.

3) Salvo en la medida en que estén incluidos en una declaración de comunidad de interés común, no podrán registrarse en virtud de la presente Ley:

(a) una limitación especial bajo RCLC §3201 (Generalmente) artículo 23;

(a) una condición subsiguiente bajo RCLC §3201 (Generalmente) artículo 24;

(a) una limitación ejecutiva bajo RCLC §3201 (Generalmente) artículo 25.

45 Solicitud al tribunal de una orden de modificación del registro

(1) Este artículo y los artículos 46 a 48 se aplican a una persona (**persona A**) que:

(a) ha sido privado de una finca o de un derecho sobre la tierra o ha perdido sus derechos por el registro en virtud de un instrumento nulo o anulable de otra persona (**persona B**) como propietario de la finca o del derecho; o

(b) ser propietario de una finca o de un derecho sobre la tierra o de derechos amputados sufre pérdidas o daños por el registro en virtud de un instrumento nulo o anulable de otra persona (**persona B**) como propietario de una finca o de un derecho.

(2) La persona A podrá solicitar al tribunal que dicte una orden con arreglo al artículo 46. La solicitud de una orden debe presentarse a más tardar 6 meses después de que la persona A se entere, o debiera razonablemente haberse enterado, de la adquisición de la propiedad o del interés por parte de la persona B.

(3) El solicitante debe notificar la solicitud al Registrador, al propietario inscrito de todos los bienes o derechos sobre la tierra o derechos amparados y a toda persona que en el registro

figure como titular de un derecho sobre la tierra o derechos amparados, así como a cualquier otra persona que el tribunal ordene.

46 El tribunal sólo puede dictar sentencia en casos de injusticia manifiesta

1) El tribunal sólo podrá ordenar la cancelación del registro de la persona B si existen pruebas claras y convincentes de ello:

(a) dicho registro fue resultado de fraude, corrupción de funcionarios públicos o error; o

(b) de lo contrario, la persona B sabía o debería haber sabido razonablemente que, en los 10 años anteriores a la inscripción de la persona B, la totalidad o una parte sustancial del patrimonio o de la participación en la tierra o de los derechos amparados por la ley habían sido registrados como resultado de fraude, corrupción de funcionarios públicos o error.

2El) tribunal podrá dictar una orden con arreglo al presente artículo 46 en las condiciones que estime oportunas (por ejemplo, una orden relativa a la posesión u ocupación de la tierra).

47 El tribunal no debe dictar una orden si el patrimonio o los intereses se transfieren a una tercera persona.

El tribunal no podrá dictar una orden con arreglo al artículo 46 si la persona B ha transferido la sucesión o el interés a un tercero a título oneroso, que actuará de buena fe.

48 Registro de la orden judicial

El secretario del tribunal debe entregar una copia de la orden al secretario. El Registrador, al recibir una copia de la orden, deberá efectuar las modificaciones del registro necesarias para dar cumplimiento a la misma.

División 3 - Daños y perjuicios e indemnización

49 Limitación de responsabilidad

(1) Toda persona que utilice el registro acuerda estar legalmente obligada a que ninguna de las ZNB, el Registrador o cualquier proveedor de servicios generales designado por la ZNB, o cualquiera de sus funcionarios o empleados (en este artículo en conjunto las **personas liberadas**) serán responsables de pagar daños y perjuicios o compensación por cualquier error u omisión en el registro de cualquier interés o finca sobre la tierra o derechos seccionados por la pérdida o daño a dicha finca o finca, a menos que dicha pérdida o daño sea el resultado de fraude o corrupción pública por parte de esa persona.

(2) Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 49, ninguna persona liberada será responsable de pagar daños y perjuicios ni de indemnizar por cualquier error u omisión en el registro de cualquier interés o sucesión sobre la tierra, ni de los derechos amputados por la pérdida o el daño de dicho patrimonio o sucesión o sucesión que se derive de los mismos:

(a) un abuso de confianza por parte del demandante;

(b) el ejercicio indebido de un poder de venta bajo una hipoteca o reingreso bajo un contrato de arrendamiento;

(c) la aplicación de una ley distinta de la presente Ley que anule o limite el título de una finca o de un derecho sobre una tierra o de derechos separados; o

(d) el fraude o la falta de atención adecuada del demandante (a los efectos del presente artículo, la falta de atención adecuada puede incluir la firma de un instrumento o la autorización del registro de un instrumento sin buscar asesoramiento jurídico

independiente ni tomar otras medidas razonables y prudentes para determinar el efecto del instrumento).

(3) Sin limitar los subartículos 49(1) y (2), toda persona que utilice el registro consiente en obligarse legalmente de que las personas liberadas no estarán obligadas a pagar daños y perjuicios o compensación por cualquier error u omisión en el registro de cualquier interés o propiedad de la tierra o derechos separados por pérdida o daño a tal propiedad o interés como resultado de la introducción de la tierra o derechos separados bajo esta Ley.

(3) Sin limitar los subartículos 49(1), (2) y (3), toda persona que utilice el registro acuerda estar legalmente obligada a que las personas liberadas no serán responsables de pagar daños y perjuicios o compensación por cualquier error u omisión en el registro de cualquier interés o patrimonio sobre la tierra o derechos separados en la medida en que los daños y perjuicios debidos por tales errores u omisiones en un año fiscal dado de la ZNB en su conjunto excedan cualquiera de los siguientes:

(a) 10% de los ingresos fiscales del ZNB en el último ejercicio fiscal finalizado del ZNB;

(b) la suma disponible en cualquier fondo de compensación establecido por el ZNB con el fin de pagar dicha compensación;

(c) los límites de cualquier seguro o fianza bajo los cuales el ZNB es un asegurado designado o de los cuales el ZNB tiene derecho a cobertura.

50 Derecho de subrogación

El ZNB se subroga, en la medida en que el ZNB, el Secretario o cualquier proveedor de servicios generales designado por el ZNB, o cualquiera de sus funcionarios o empleados, pague o deba pagar una indemnización por daños y perjuicios a todos los derechos y recursos de que pueda disponer el demandante, salvo por la subrogación, en relación con el asunto al que se refiere la reclamación del demandante.

51 Ciertas recuperaciones por parte de ZNB como deuda

(1) El párrafo 2 del artículo 51 se aplica si el ZNB(1) paga una indemnización por daños y perjuicios en virtud de la presente Ley por las pérdidas o daños resultantes de un fraude.

(2) La cuantía de los daños y perjuicios o de las indemnizaciones, así como los gastos en que haya incurrido el ZNB en relación con la reclamación o el procedimiento, podrá ser recuperada por el ZNB como una deuda que deberá pagar la persona responsable del fraude.

(3) El párrafo 4 del artículo 51 se aplica si el ZNB(3) paga una indemnización por los daños o perjuicios causados total o parcialmente por la negligencia de un abogado.

(4) Los daños y perjuicios o las indemnizaciones, así como los gastos en que haya incurrido el ZNB en relación con la reclamación o el procedimiento, en la medida en que puedan atribuirse debidamente a la negligencia de ese abogado, podrán ser recuperados por el ZNB como una deuda contraída con el abogado.

Parte 3 Operaciones con bienes inmuebles e intereses sobre la tierra

División 1 - Transferencias, transmisiones y devengamiento

52 Traspaso de patrimonios e intereses

(1) Se debe utilizar un instrumento de transferencia para registrar la transferencia de un patrimonio o de una participación en la tierra o de los derechos amparados por esta Ley.

(2) Un instrumento de transferencia debe contener la información requerida por cualquier forma o dirección publicada por el Registrador.

(3) Un instrumento de transferencia debe ser ejecutado por el propietario registrado de la sucesión o participación y, en el caso de un instrumento de transferencia que contenga obligaciones que vinculen a una persona, por esa persona.

(4) Para evitar dudas, también se puede utilizar un instrumento de transferencia para:

(a) registrar, de conformidad con el artículo 55, un patrimonio vitalicio con sucesivos patrimonios futuros o cualquier otro patrimonio de dominio absoluto que termine cuando se produzca un evento futuro;

(b) registrar bajo la parte 3 división 4 subdivisión 1 una servidumbre o la cesión de una servidumbre;

(c) nota sobre el registro en la parte 3 división 4 subdivisión 2 un pacto sobre el registro de un instrumento de transferencia que transfiere un patrimonio o una participación en la tierra o derechos separados y prevé el pacto o la asignación del beneficio de un pacto en cifras brutas.

(5) La observación de un pacto bajo el subartículo 52(4)(c) no le da al pacto una operación mayor de la que tendría de otra manera.

53 Transferencia de parte de la tierra o de los derechos amputados en el registro de la propiedad

(1) Este artículo se aplica a la inscripción de un instrumento de transferencia que transfiere una finca de dominio absoluto en posesión de parte de la tierra o de derechos separados inscritos en un registro de titularidad.

(2) El Registrador deberá cancelar el registro de la titularidad en la medida en que se refiera a la tierra o a los derechos separados transferidos, podrá crear un nuevo registro de la titularidad de la tierra o de los derechos separados transferidos a nombre del cesionario y podrá crear un nuevo registro de la titularidad a nombre del propietario registrado para la parte de la tierra o de los derechos separados que no hayan sido transferidos.

54 Efecto de la transferencia de arrendamientos e hipotecas

En el momento de la inscripción de un instrumento de transferencia que transfiere o cede un bien o una garantía en virtud de un contrato de arrendamiento o hipoteca inscrito, el bien o el interés recae en el cesionario y el cesionario adquiere los derechos y queda sujeto a las obligaciones del cedente.

55 Vida y otras propiedades de propiedad absoluta limitada

(1) Un instrumento de transferencia debe ser utilizado por el propietario registrado de un patrimonio simple de pago para registrar un patrimonio vitalicio con sucesivos patrimonios futuros o cualquier otro patrimonio de dominio absoluto que termine cuando ocurra un evento futuro.

(2) Al registrar el instrumento de transferencia, el Registrador debe cancelar el registro de título de propiedad de la sucesión simple de pago, crear un nuevo registro de título de propiedad de la sucesión vitalicia u otra sucesión de dominio absoluto a nombre del propietario de la sucesión y registrar en el nuevo registro de título el interés registrado de cada persona con derecho a una sucesión futura.

(3) El Registrador debe, a solicitud de una persona que adquiera la posesión de una sucesión futura, cancelar el registro de título de propiedad de la sucesión vitalicia u otra sucesión de dominio absoluto y crear un nuevo registro de título de propiedad de la sucesión a nombre de esa persona.

56 Instrumento de transmisión necesario para registrar la transmisión

Se debe utilizar un instrumento de transmisión para registrar a una persona (el **solicitante**) como propietario de un patrimonio o de un interés adquirido por la persona a través de la transmisión. Un instrumento de transmisión debe contener la información requerida por el Registrador.

57 Efecto del registro del instrumento de transmisión

Al registrar un instrumento de transmisión, el solicitante queda registrado como propietario de la sucesión o de la participación a la que se refiere la transmisión y mantiene la sucesión o participación sujeta a cualquier otro tipo de intereses equitativos o de otro tipo a los que estaba sujeta.

58 Adquisición de la tierra o de los derechos separados por orden judicial

Se puede presentar una copia sellada de una orden de un tribunal que confiere a una persona una herencia o un interés en la tierra o derechos separados para su registro en virtud de la presente Ley. El Registrador debe registrar la orden. Al registrar la orden, la herencia o el interés recae en la persona nombrada en la orden en los términos y condiciones establecidos en la orden.

59 Adquisición de la tierra o de los derechos seccionados

Una persona puede solicitar al Registrador que registre la adquisición de derechos en virtud de una ley de una sucesión o de un interés en la tierra o de derechos separados. La solicitud debe contener la información requerida por el Registrador. El Registrador debe registrar la adquisición de la herencia o el interés de acuerdo con la ley.

División 2 - Arrendamientos

60 Instrumento de arrendamiento necesario para registrar el arrendamiento

(1) Se debe utilizar un instrumento de arrendamiento para registrar un arrendamiento de tierras o derechos separados en virtud de la presente Ley. El instrumento de arrendamiento debe contener la información requerida por el Registrador y debe ser ejecutado por el arrendador y el arrendatario.

(2) El consentimiento de un acreedor hipotecario inscrito de un patrimonio o de un interés en un terreno o de derechos separados para ser arrendados debe obtenerse antes del registro de un instrumento de arrendamiento. Dicho consentimiento vincula al acreedor hipotecario y a toda persona que posteriormente derive un interés en la hipoteca del acreedor hipotecario.

61 Variación de los arrendamientos

(1) Un instrumento de variación de arrendamiento debe ser utilizado para registrar una extensión del plazo de un arrendamiento registrado o una variación de las obligaciones o condiciones contenidas en un arrendamiento registrado. El instrumento de variación del arrendamiento debe contener la información requerida por el Registrador. Un instrumento de variación de arrendamiento debe ser ejecutado por el arrendador y el arrendatario.

(2) El instrumento de variación de leasing debe registrarse antes de que expire el plazo actual del leasing.

(3) Un instrumento de variación de un arrendamiento que amplía el plazo de un arrendamiento tiene el mismo efecto que si se tratara de un instrumento de arrendamiento para el período

de prórroga sujeto a las mismas obligaciones y condiciones, con las modificaciones necesarias, que se indican en el contrato de arrendamiento.

(4) El consentimiento de un acreedor hipotecario registrado de un patrimonio o interés en un terreno o derechos separados sujetos a un arrendamiento debe obtenerse antes del registro de un instrumento de variación de arrendamiento.

(5) En el momento del registro del instrumento de variación de leasing, el leasing:

(a) sigue estando sujeto a los intereses registrados o anotados a los que estaba sujeto el arrendamiento inmediatamente antes del registro del instrumento de variación del arrendamiento;

(b) tiene el beneficio de los intereses registrados o anotados:

(i) del cual el arrendamiento tenía el beneficio inmediatamente antes del registro del instrumento de variación del arrendamiento;

(ii) que el propietario registrado de la tierra (ii) gravada o de los derechos amp(ii) utados consiente en seguir beneficiando el arrendamiento.

(6) Un instrumento de variación del contrato de arrendamiento no debe utilizarse para añadir tierra o derechos o propiedades separados o intereses en la tierra o derechos separados a la tierra o derechos o propiedades o intereses en la tierra o derechos separados a los que estaba sujeto el contrato de arrendamiento original, o para retirar cualquier tierra o derechos o propiedades o intereses en la tierra o derechos separados de la tierra o derechos o propiedades separados o derechos separados en la tierra o derechos separados a los que estaba sujeto el contrato de arrendamiento original.

62 Entrega del contrato de arrendamiento

(1) Debe utilizarse un instrumento de rescate para registrar el rescate de un arrendamiento registrado. El instrumento de renuncia al arrendamiento debe contener la información requerida por el Registrador. El instrumento de renuncia al arrendamiento debe ser ejecutado por el arrendador y el arrendatario.

(4) Un contrato de arrendamiento sujeto a una hipoteca o subarrendamiento no debe ser cedido sin el consentimiento del acreedor hipotecario o subarrendatario.

(5) El consentimiento de un subarrendatario a la entrega de un arrendamiento no es necesario si el arrendamiento se entrega y el nuevo arrendamiento se presenta para su registro inmediatamente después del instrumento de entrega del arrendamiento.

(6) Si se renuncia a un arrendamiento con el consentimiento de un acreedor hipotecario o subarrendatario y la hipoteca o el subarrendamiento no se inscriben en el registro de título de un arrendamiento de reemplazo con arreglo al artículo 63, la hipoteca o el subarrendamiento se extinguirán y el Registrador deberá cancelar la inscripción en el registro de título.

63 Registro de los intereses de un arrendamiento de sustitución

(1) En este artículo, el **arrendamiento de reemplazo** significa un arrendamiento:

(a) que es una renovación de, o en sustitución de, un contrato de arrendamiento anterior;

(b) que surte efecto inmediatamente después de la expiración o entrega del contrato de arrendamiento anterior;

(c) es decir, entre las mismas partes que las partes del contrato de arrendamiento anterior;

(d) en relación con el cual el arrendatario es el propietario registrado, o el representante personal del propietario, del arrendamiento anterior en el momento de la inscripción del arrendamiento o en el momento de la expiración o cesión del arrendamiento anterior, lo que ocurra primero; y

(e) que se relaciona con la misma tierra o los mismos derechos que el contrato de arrendamiento anterior.

(2) Las siguientes personas pueden solicitar al Registrador que registre un arrendamiento como un arrendamiento de reemplazo:

(a) el arrendatario;

(b) el propietario, o el representante personal del propietario, de cualquier interés al que estuviera sujeto el arrendamiento anterior.

(3) En el momento de la inscripción, el contrato de alquiler de reemplazo:

(a) pasa a estar sujeto a las garantías registradas o anotadas a las que estaba sujeto el arrendamiento anterior en el momento de su vencimiento o renuncia; y

(b) tiene el beneficio de los intereses registrados o anotados:

(i) del cual el arrendamiento anterior tenía el beneficio en el momento de su vencimiento o rescate; y

(ii) que el propietario de la tierra (ii) cargada o de los derechos amp(ii) utados consiente en continuar beneficiando el arrendamiento.

(4) El Registrador deberá inscribir las garantías a que se hace referencia en el párrafo 3 del artículo 63 en el registro de la titularidad del contrato de arrendamiento de reemplazo en el orden de su prioridad inscrita.

(5) A menos que el contexto requiera otra cosa, las referencias en cualquier otra ley o en un acuerdo, escritura, instrumento, aviso u otro documento o instrumento al contrato de arrendamiento anterior o a la sucesión del arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento anterior deben interpretarse como referencias al contrato de reemplazo o a la sucesión del arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento de reemplazo.

64 Registro de intereses cuando el arrendatario adquiere una comisión simple

(1) Este artículo 64 se aplica si el arrendatario, en virtud de un contrato de arrendamiento de terrenos (1) inscrito o de derechos separados, adquiere el derecho de propiedad simple sobre el terreno o los derechos separados.

(2) El arrendatario podrá solicitar al Registrador que tome nota de la fusión de los bienes inmuebles simples y de los bienes arrendados y que anote en el registro de la titularidad de los bienes inmuebles simples todos los intereses registrados o anotados a los que estaba sujeto el arrendamiento y todos los intereses registrados o anotados de los que el arrendamiento tenía el beneficio inmediatamente antes de la inscripción de la transferencia, si el propietario inscrito de la tierra (2) gravada o de los derechos amp(2) arados consiente en ello.

(3) En el momento de la inscripción de la transferencia de la cuota de patrimonio simple en la tierra o de los derechos cortados al arrendatario o a su representante personal, y la toma de nota de la fusión, el registro de la titularidad de la cuota de patrimonio simple:

(a) pasa a estar sujeto a todas las garantías inscritas o anotadas a las que estaba sujeto el arrendamiento inmediatamente antes de la inscripción de la cesión; y

(b) tiene el beneficio de todos los intereses registrados o registrados de los cuales el arrendamiento tenía el beneficio inmediatamente antes de la inscripción de la transferencia y a los cuales el propietario registrado de la tierra (b) gravada o de los derechos seccionados ha dado su consentimiento.

(4) Si el propietario inscrito de la tierra (4) gravada o de los derechos amparados a que se refiere el inciso b) del párrafo 3 del artículo 64 no consiente la inscripción de una garantía inscrita o anotada a que se hace referencia en ese inciso, la garantía terminará con la inscripción de la transferencia de la tasa de patrimonio simple y la anotación de la fusión, y no deberá inscribirse en el registro de la titularidad de la tasa de patrimonio simple.

(5) Los intereses a los que esté sujeta la tasa de patrimonio simple inmediatamente antes de la inscripción de la transferencia de la tasa de patrimonio simple tendrán prioridad sobre los intereses a que se refiere el apartado 3 del artículo 64.

(6) Las garantías a que se refiere el apartado 3 del artículo 64 tienen, entre sí, la misma prioridad que tenían inmediatamente antes de la inscripción de la cesión.

65 Obligación o derecho del arrendatario a comprar una cuota de propiedad simple

(1) Un contrato de arrendamiento registrado puede incluir una obligación por parte del arrendatario de comprar la cuota de patrimonio simple o un derecho para que el arrendatario compre la cuota de patrimonio simple.

(2) El arrendador debe, cuando así lo requiera el arrendatario de acuerdo con el contrato de arrendamiento, transferir el patrimonio simple al arrendatario si el arrendatario paga el dinero de la compra y cumple con las obligaciones que deben cumplirse bajo el contrato de arrendamiento para que el arrendatario adquiera el honorario simple.

(3) Una obligación o derecho al que se aplica el párrafo 1 del artículo 65 es una participación en la tierra o derechos separados a los que se aplica el artículo 43.

66 Reingreso por parte del arrendador

(1) El arrendador de la tierra (1) arrendada o de los derechos separados que tome posesión de la tierra arrendada o de los derechos separados en virtud de una orden judicial o que vuelva a entrar en la tierra arrendada o de los derechos separados en ejercicio de un derecho de cancelación del contrato de arrendamiento podrá solicitar al Secretario que anote el registro de la titularidad de la finca simple de pago de derechos y de la finca arrendada a tal efecto.

(2) Si el arrendador toma posesión de la tierra (2) arrendada o de los derechos amparados por una orden judicial, la solicitud debe ir acompañada de una copia sellada de la orden y el Registrador debe anotar el registro de título a los efectos de que el arrendador ha tomado posesión de la tierra arrendada o de los derechos amparados.

(3) Si el arrendador vuelve a entrar en el terreno (3) arrendado o en los derechos separados en ejercicio de un derecho de rescisión del contrato de arrendamiento:

(a) el Secretario debe estar convencido de que:

(i) el arrendador ha notificado al arrendatario su intención de rescindir el contrato de arrendamiento de conformidad con los requisitos de la ley; y

(ii) al vencimiento de un plazo razonable en las circunstancias, el incumplimiento no ha sido subsanado; y

(b) el Registrador debe anotar los registros de titularidad en el sentido de que el arrendador ha tomado posesión de la tierra arrendada o de los derechos amputados.

(4) Al tomar nota del registro del título, se da por terminada la sucesión del arrendatario y de toda persona que reclame en virtud del arrendatario.

(5) La terminación bajo el subartículo 66(4) no exime a una persona de responsabilidad por el incumplimiento de una obligación o condición contenida o implícita en el contrato de arrendamiento.

División 3 - Hipotecas

67 La hipoteca entra en vigor sólo como garantía

Una hipoteca en virtud de esta Ley entra en vigor únicamente como garantía y no como una transferencia de la propiedad o de los intereses cobrados.

68 Instrumento hipotecario necesario para registrar la hipoteca

Un instrumento hipotecario debe ser utilizado para registrar una hipoteca de una propiedad o interés en una tierra o derechos separados bajo esta Ley. Un instrumento hipotecario debe ser ejecutado por el deudor hipotecario y contener la información requerida por el Registrador.

69 Instrumento de variación de hipoteca requerido para variar la hipoteca

(1) Se debe utilizar un instrumento de variación de hipoteca para registrar una variación de cualquiera de los siguientes términos de una hipoteca registrada:

(a) el importe o límite de prioridad declarado garantizado por la hipoteca;

(b) la tasa de interés;

(c) el plazo o la moneda de la hipoteca;

(d) las obligaciones, condiciones y poderes contenidos o implícitos en la hipoteca.

(2) Un instrumento de variación de hipoteca debe ser ejecutado:

(a) por el deudor hipotecario, a menos que la variación sólo reduzca el monto garantizado o el límite de prioridad establecido o la tasa de interés; y

(b) por el acreedor hipotecario, a menos que la variación sólo aumente el importe garantizado o el límite de prioridad declarado o el tipo de interés.

(3) Un instrumento de variación hipotecaria debe contener la información requerida por el Registrador.

(4) El consentimiento de un acreedor hipotecario posterior debe obtenerse antes del registro del instrumento de variación hipotecaria, a menos que la variación sólo reduzca el importe garantizado o el límite de prioridad declarado o el tipo de interés. El consentimiento vincula al acreedor hipotecario que da su consentimiento y a toda persona que derive un interés en la hipoteca del acreedor hipotecario que da su consentimiento.

(5) El consentimiento de un subhipotecario de una hipoteca debe obtenerse para la variación de la hipoteca. El consentimiento vincula al subhipotecario y a toda persona que posteriormente derive un interés en la hipoteca del subhipotecario.

70 Instrumento de prioridad hipotecaria requerido para variar la prioridad de las hipotecas

(1) Se debe utilizar un instrumento de prioridad hipotecaria para registrar una variación de la prioridad de las hipotecas registradas entre sí.

(2) A pesar de lo dispuesto en el artículo 34 (prioridad de los instrumentos), las hipotecas tienen, en el momento de la inscripción del instrumento de prioridad hipotecaria, prioridad en el orden especificado en el instrumento.

(3) Un instrumento hipotecario prioritario debe ser ejecutado por el deudor hipotecario y el acreedor hipotecario en virtud de una hipoteca que, en el momento de la inscripción del instrumento hipotecario prioritario, tendrá un rango inferior al de una hipoteca sobre la que tenía prioridad inmediatamente antes de la inscripción del instrumento. Un instrumento de prioridad hipotecaria debe contener la información requerida por el Registrador.

(4) El consentimiento de un subhipotecario de una hipoteca debe obtenerse antes del registro de un instrumento hipotecario prioritario que posponga la prioridad de esa hipoteca. El consentimiento vincula al subhipotecario y a toda persona que posteriormente derive un interés en la subhipoteca del subhipotecario.

(5) En este artículo, la **hipoteca** incluye una carga que garantiza el pago de dinero bajo esta Ley o cualquier otra ley.

71 Transferencia de terrenos hipotecados o derechos seccionados por venta hipotecaria

(1) La propiedad o el interés de un deudor hipotecario en un terreno o derechos separados recae en el comprador del terreno o derechos separados en el momento de la inscripción de un instrumento de transferencia ejecutado por un acreedor hipotecario con el fin de ejercer un poder de venta en virtud de una hipoteca.

(2) La propiedad o el interés transferido se confiere al comprador liberado y liberado de la responsabilidad de la hipoteca y de cualquier otra hipoteca o interés que no tenga prioridad sobre la hipoteca o que no sea vinculante para el acreedor hipotecario.

(3) El instrumento de transferencia no puede ser registrado si la hipoteca está sujeta a una subhipoteca.

72 Cancelación de la hipoteca

(1) Un instrumento de descarga de hipoteca debe ser usado para descargar una hipoteca registrada. Un instrumento de descarga de hipoteca debe ser ejecutado por el acreedor hipotecario y contener la información requerida por el Registrador.

(2) La propiedad o el interés identificado en el instrumento deja de estar sujeto a la hipoteca en el momento del registro de un instrumento de descarga hipotecaria.

(3) Un instrumento de descarga de hipoteca no puede ser registrado si la hipoteca está sujeta a una subhipoteca.

73 El tribunal puede ordenar la cancelación de la hipoteca si los recursos del acreedor hipotecario han prescrito.

(1) El tribunal puede, a solicitud del propietario inscrito de una finca o de un derecho sobre una tierra o de derechos separados sujetos a una hipoteca inscrita, ordenar que se cancele la hipoteca si el tribunal está convencido de ello:

(a) un procedimiento por parte del acreedor hipotecario para el pago de dinero garantizado por la hipoteca está prescrito por §3805 (Límites de tiempo) del RCLC o por cualquier otra ley; y

(b) cualquier otro procedimiento por parte del acreedor hipotecario para obtener un remedio con respecto al terreno hipotecado o a los derechos seccionados también prescribiría por §3805 (Límites de Tiempo) del RCLC o por cualquier otra ley.

(2) El Registrador debe registrar la orden de cancelación de la hipoteca al presentar una copia sellada de la orden. La hipoteca se liquida en el momento de la inscripción del pedido.

(3) El tribunal podrá ordenar que se notifique públicamente una solicitud con arreglo al presente artículo 73 y que se notifique la solicitud a cualquier persona que el tribunal especifique.

74 Cancelación de la anualidad de garantía hipotecaria

El Registrador debe registrar la cancelación de una hipoteca que asegure el pago de una anualidad si el Registrador está convencido de que todos los atrasos adeudados bajo la hipoteca han sido pagados, satisfechos o cancelados, y que el beneficiario de la anualidad ha fallecido o que la anualidad ha cesado de acuerdo con los términos del instrumento hipotecario.

División 4 - Servidumbres y pactos

Subdivisión 1 - Servidumbres

75 Interpretación

En esta división:

concesionario en relación con una servidumbre significa el propietario registrado de la tierra beneficiada o de los derechos seccionados o la persona con derecho al beneficio de la servidumbre;

otorgante en relación con una servidumbre significa el propietario registrado de la tierra gravada o de los derechos seccionados;

derechos y facultades incluye términos y condiciones.

76 Registro y cesión de servidumbres

(1) Para registrar una servidumbre o la cesión de una servidumbre es necesario utilizar los siguientes elementos:

(a) un instrumento de servidumbre bajo el artículo 77; o

(b) un instrumento de transferencia con arreglo al artículo 52; o

(c) en el caso de una servidumbre, un documento de depósito conforme al artículo 78 junto con el depósito conforme al artículo 107 de un plan al que se refiera el documento de depósito.

(2) Un instrumento de transferencia utilizado a efectos del apartado 1 del artículo 76 debe ser ejecutado por el otorgante y el cesionario.

(3) Una servidumbre puede ser registrada aunque la misma persona sea el otorgante y el concesionario.

(4) El Registrador debe registrar la servidumbre en el registro de título de propiedad de la tierra
(4) cargada o de los derechos amputados y de las tierras beneficiadas o de los derechos amparados.

(5) El Registrador debe crear un registro de título para una servidumbre sobre la tierra o derechos separados para los cuales no existe un registro separado de título.

77 Instrumentos de servidumbre

(1) Un instrumento de servidumbre debe contener la información requerida por el Registrador.

(2) Un instrumento de servidumbre debe ser ejecutado por el otorgante y el concesionario.

(3) El consentimiento de un acreedor hipotecario registrado de la tierra(3) gravada o de los derechos separados debe obtenerse antes del registro de un instrumento para registrar una servidumbre.

(4) El consentimiento de un acreedor hipotecario registrado de cualquier terreno (4) beneficiado o derechos seccionados o de cualquier servidumbre debe obtenerse antes del registro de un instrumento que renuncie a la servidumbre.

(5) El consentimiento de un acreedor hipotecario conforme al subartículo 77(3) o (4) vincula al acreedor hipotecario y a cualquier persona que posteriormente derive un interés en la hipoteca del acreedor hipotecario.

78 Creación o cesión de servidumbre sobre depósito de plano

(1) Un documento de depósito que especifique las materias a las que se refiere el subartículo 78(2) puede ser utilizado para crear o renunciar a una servidumbre. El documento de depósito debe estar en una forma especificada por el Registrador.

(2) Los asuntos que deben ser especificados en el instrumento de depósito son:

(a) la tierra (a) cargada o los derechos amp(a) utados y, salvo en el caso de una servidumbre en bruto, la tierra beneficiada o los derechos amparados, incluida la referencia al registro;

(b) la naturaleza y extensión de la servidumbre; y

(c) si la servidumbre está siendo creada, los derechos y facultades que se aplicarán a la servidumbre por referencia, sin modificación, a los derechos y facultades prescritos por ordenanzas o contenidos en un memorando registrado de conformidad con el artículo 113.

(3) El documento de depósito debe ser firmado por el otorgante y el cesionario.

(4) El consentimiento de un acreedor hipotecario registrado de la tierra (4) gravada o de los derechos seccionados debe obtenerse antes de que se cree una servidumbre de acuerdo con este artículo 78.

(5) El consentimiento de un acreedor hipotecario inscrito de cualquier terreno (5) beneficiado o derechos seccionados o de la servidumbre debe obtenerse antes de que se renuncie a una servidumbre de conformidad con este artículo 78.

(6) El consentimiento de un acreedor hipotecario conforme al subartículo 78(4) o (5) vincula al acreedor hipotecario y a cualquier persona que posteriormente derive un interés en la hipoteca del acreedor hipotecario.

(7) Se crea o se renuncia a una servidumbre bajo este artículo 78 sobre el depósito bajo el artículo 107 de un plan al que se refiere el documento de depósito.

79 Derechos y facultades implícitas en las servidumbres

(1) Las ordenanzas pueden prescribir los derechos y facultades que están implícitos en las diferentes clases de servidumbres registradas. Al registrar una servidumbre de una clase prescrita por las ordenanzas, el concesionario tiene los derechos y facultades implícitas en las servidumbres de esa clase.

(2) A pesar del subartículo 79(1), un instrumento para registrar una servidumbre puede variar los derechos y facultades implícitos, o incluir otros derechos y facultades, o excluir derechos y facultades implícitos.

(3) El subartículo 79(2) no se aplica a una servidumbre creada en virtud del artículo 78.

(4) Los derechos y facultades que se aplican a una servidumbre en virtud de este artículo 79 vinculan al otorgante y al cesionario.

80 Instrumento de variación de la servidumbre requerido para variar las servidumbres

(1) Un instrumento de variación de una servidumbre debe ser utilizado para registrar una variación o una adición a, o una exclusión de, los derechos y facultades que se aplican a una servidumbre registrada. Un instrumento de variación de una servidumbre debe contener la información requerida por el Registrador.

(2) Un instrumento de variación de la servidumbre debe ser ejecutado por el otorgante y el concesionario.

(3) Se debe obtener el consentimiento de las siguientes personas antes de registrar un instrumento de variación de una servidumbre:

(a) un acreedor hipotecario registrado de la servidumbre; y

(b) un acreedor hipotecario registrado de la tierra (b) gravada o de los derechos amputados y de cualquier tierra beneficiada.

(4El) consentimiento de un acreedor hipotecario conforme al subartículo 80(3) vincula al acreedor hipotecario y a cualquier persona que posteriormente derive un interés en la hipoteca del acreedor hipotecario.

81 Fusión y extinción por lapso de tiempo de las servidumbres.

(1) El otorgante o el concesionario de una servidumbre podrá solicitar al Registrador que inscriba en un registro de título que la servidumbre se ha fusionado o se ha extinguido. La solicitud debe contener la información requerida por el Registrador.

(2) A los efectos de este artículo 81, una servidumbre se extingue si ha sido otorgada por un período de tiempo determinado que ha transcurrido.

(3) El Registrador debe, si está convencido de que la servidumbre se ha fusionado o se ha extinguido, hacer una anotación en el registro de título a tal efecto.

(4) El interés del concesionario de la servidumbre y de toda persona que reclame bajo el concesionario se extingue cuando la inscripción se hace en el registro de título.

82 Extinción de servidumbres al ocurrir el evento

(1) El otorgante o el concesionario de una servidumbre podrá solicitar al Registrador que inscriba en un registro de título que la servidumbre ha sido extinguida. La solicitud debe contener la información requerida por el Registrador.

(2) A los efectos de este artículo 82, una servidumbre se extingue si se produce un evento especificado en el documento de creación de la servidumbre que la pone fin.

(3) Si el Registrador, después de considerar la solicitud, no está convencido de que la servidumbre ha sido extinguida, el Registrador debe notificar al solicitante de la decisión.

(4) De lo contrario, el Registrador debe dar aviso de la solicitud por medio de una notificación pública y por medio de una notificación a toda persona que a juicio del Registrador tenga un interés en la servidumbre.

(5) Una notificación conforme al subartículo 82(4) debe contener la información requerida por el Registrador, declarar que una persona que dice tener una participación en la servidumbre puede objetar la solicitud mediante una notificación al Registrador, y especificar el período dentro del cual la persona puede objetar la solicitud.

(6) El Registrador debe, después de considerar cualquier objeción, decidir si está satisfecho con la extinción de la servidumbre y notificar la decisión al solicitante y a cada objetor.

(7) El Registrador debe, si está convencido de que la servidumbre se ha extinguido, hacer una anotación en el registro de título a tal efecto.

(8 El interés del concesionario de la servidumbre y de toda persona que reclame bajo el concesionario se extingue cuando la inscripción se hace en el registro de título.

83 Servidumbres redundantes

(1) El otorgante o el concesionario de una servidumbre podrá solicitar al Registrador que inscriba en un registro de título que la servidumbre ha sido extinguida. La solicitud debe contener la información requerida por el Registrador.

(2) A los efectos de este artículo, una servidumbre se extingue si es redundante, es decir, si todo o parte del terreno beneficiado o de los derechos amparados ya no está contiguo o (en el caso de los derechos amparados, se relaciona con) el terreno agobiado o los derechos amparados como resultado de una subdivisión o por cualquier otra razón y, en consecuencia, la servidumbre no tiene ningún efecto práctico.

(3) Si el Registrador, después de considerar la solicitud, no está convencido de que la servidumbre ha sido extinguida, el Registrador debe notificar al solicitante de la decisión.

(4) De lo contrario, el Registrador debe dar aviso de la solicitud por medio de una notificación pública y a toda persona que a juicio del Registrador tenga un interés en la servidumbre.

(5) Un aviso bajo el subartículo 83(4) debe contener la información requerida por el Registrador, declarar que una persona que dice tener una participación bajo la servidumbre puede objetar la solicitud dando aviso al Registrador y especificar el período dentro del cual la persona puede objetar la solicitud.

(6) El Registrador debe, después de considerar cualquier objeción, decidir si está satisfecho con la extinción de la servidumbre y notificar la decisión al solicitante y a cada objetor.

(7) El Registrador debe, si está convencido de que la servidumbre se ha extinguido, hacer una anotación en el registro de título a tal efecto.

(8) El interés del concesionario de la servidumbre y de toda persona que reclame bajo el concesionario se extingue cuando la inscripción se hace en el registro de título.

(9) Nada de lo dispuesto en este artículo 83 se aplica a una servidumbre en bruto.

Subdivisión 2 - Convenios

84 Notación de convenios

(1) Esta subdivisión no se aplica a las declaraciones de interés común de la comunidad.

(2) El propietario inscrito de la tierra o de los derechos amparados puede, mediante un instrumento de pacto presentado y registrado por el Registrador en el registro de la tierra o de los derechos amparados, establecer un pacto (que puede ser un pacto afirmativo o un pacto negativo, o incluir ambos), un pacto en cifras brutas o la revocación de tal pacto.

(3Sin embargo) , también se debe anotar un pacto en el registro al inscribir un instrumento de transferencia en virtud del artículo 52 que transfiera una finca o una participación en la tierra o derechos separados y que prevea el pacto.

(4Un) instrumento de variación de un convenio debe utilizarse para anotar en el registro que un convenio está afectado o modificado.

(5Un) instrumento de convenio y un instrumento de variación de convenio deben contener la información requerida por el Registrador y deben ser ejecutados por el firmante del convenio y el pactante.

(6Un) instrumento de transferencia debe utilizarse para anotar en el registro la cesión de la prestación de un convenio.

7. La notificación) de un pacto o de una modificación de un pacto en virtud del presente artículo 84 no da al pacto o a la modificación un efecto mayor que el que tendría de otro modo.

División 5 - Cargos estatutarios de tierras o derechos separados

85 Aplicación de esta división

Esta división se aplica a una carga sobre la tierra o a los derechos separados a favor del ZNB creados o que surjan en virtud de la aplicación de cualquier ley, excepto en la medida en que la ley disponga expresamente la forma y el efecto de la inscripción de la carga.

86 Registro de la carga

(1) Una tasa a la que se aplique esta división podrá inscribirse mediante la presentación de una notificación al Secretario. La notificación debe contener la información requerida por el Registro.

(2) El Registrador debe registrar el cargo al recibir la notificación.

87 Prioridad de la carga

Una carga registrada bajo esta división prevalece y tiene prioridad sobre cualquier otra hipoteca.

88 Liberación de carga

Podrá presentarse al Secretario un certificado de liberación de cargas para liberar la totalidad o parte de una carga registrada de cualquier tierra o de los derechos amputados. El certificado debe contener la información requerida por el Registrador.

89 Protección del Registrador

El Secretario está facultado, sin hacer más indagaciones, para inscribir un cargo con arreglo al artículo 86 sobre la base de la información contenida en la notificación y para liberar un cargo con arreglo al artículo 88 sobre la base de la información contenida en un certificado con arreglo al artículo 88.

División 6 - Advertencias

90 Advertencias contra los tratos con la tierra o los derechos cortados

(1) Una persona puede hacer una advertencia (a veces conocida como litispendencia) contra las transacciones con una finca o un interés en la tierra o derechos amputados (una **advertencia contra las transacciones** sobre la base de que la persona:

(a) reclama un patrimonio o interés en la tierra o derechos amputados, ya sea que puedan ser registrados o no;

(b) tiene un patrimonio beneficioso o interés en la tierra o derechos separados bajo un fideicomiso expreso, implícito, resultante o constructivo;

(c) está transfiriendo la propiedad o el interés en la tierra o los derechos cortados a otra persona para que los tenga en fideicomiso;

(d) es el comprador de la finca o del interés en la tierra o de los derechos separados en virtud de un contrato de ejecución para la venta y compra (**advertencia del comprador**); o

(e) es el propietario inscrito de la finca o de la participación en la tierra o de los derechos amputados y tiene una participación distinta de la del propietario inscrito o establece a satisfacción del Registrador que en el momento en que se presenta la salvedad existe el riesgo de que la finca o participación se pierda por fraude.

(2) Una advertencia en contra de los tratos debe ser ejecutada por el guardador o el agente del guardador y debe contener la información requerida por el Registrador.

91 Aviso de advertencia contra las transacciones

El Secretario deberá notificar al propietario inscrito de la finca o de la participación contra la que se presenta la salvedad la presentación de una salvedad relativa a las transacciones.

92 Efecto de la advertencia contra las transacciones

(1) Mientras se mantenga inscrita en el registro una advertencia contra las transacciones, el Registrador no debe inscribir un instrumento ni registrar en el registro ningún asunto que transfiera, cobre o afecte de manera perjudicial a la sucesión o al interés protegido por la advertencia.

(2) A pesar de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 92, el Secretario podrá:

(a) registrar o anotar un instrumento presentado para su registro o anotación antes de la presentación de la advertencia;

(b) inscribir o anotar un instrumento en el registro para dar efecto a la transmisión de un patrimonio o interés por ministerio de la ley (por ejemplo, a un albacea, administrador o fideicomisario del patrimonio de una persona fallecida, al representante legal de una persona en quiebra o insolvente, o al coarrendatario superviviente en caso de fallecimiento de un inquilino en régimen de copropiedad);

(c) si la advertencia afecta sólo al patrimonio simple, registre o anote un instrumento que se relacione con cualquier otro patrimonio o interés;

(d) si la advertencia afecta sólo a un patrimonio o interés que es menor que el de propiedad absoluta (por ejemplo, un arrendamiento o hipoteca), registre o anote un instrumento que se relacione con cualquier patrimonio o interés menor (por ejemplo, un subarrendamiento o subhipoteca);

(e) registrar o anotar un instrumento en el registro que sea necesario para hacer un cambio o corregir el nombre del propietario de un patrimonio o interés sin cambiar la propiedad del patrimonio o interés;

(f) registrar o anotar un instrumento en el registro que crea o se relaciona con una servidumbre que beneficia a la propiedad o al interés sujeto a la advertencia;

(g) crear un único registro de título en lugar de registros de título separados;

(h) crear registros de título separados en lugar de un único registro de título;

(i) registrar más advertencias, cargos(i) estatutarios de tierras o de derechos separados, u órdenes de cobro;

(j) realizar una inscripción en el registro para dar efecto a cualquier ley u orden de un tribunal que confiera o afecte a la tierra o a los derechos o bienes cortados o a los intereses sobre la tierra o a los derechos cortados protegidos por la advertencia;

(k) registrar o anotar en el registro un instrumento de una clase especificada por ordenanzas.

(3) El subartículo 92(2) no es una lista exhaustiva de los instrumentos que pueden ser registrados o anotados por el Registrador sin contravenir el subartículo 92(1).

93 Advertencia contra las transacciones que no impidan la transferencia por parte del acreedor hipotecario en virtud de un poder de venta

(1) A pesar de lo dispuesto en el artículo 92, el Registrador podrá inscribir un título o hacer una anotación en el registro para transferir una sucesión o una participación en la tierra o en derechos separados, si así lo desea:

(a) la transferencia resulta del ejercicio de un poder de venta bajo una hipoteca registrada sobre la propiedad o el interés, o de la compra por parte de un acreedor hipotecario bajo un poder de venta bajo una hipoteca registrada, o de la compra por parte de un acreedor hipotecario bajo un poder de venta bajo una hipoteca registrada, en cada caso de conformidad con una orden del tribunal;

(b) la advertencia sobre las transacciones se formuló después del registro de la hipoteca; y

(c) la propiedad o el interés protegido por la advertencia se refiere a la misma propiedad o interés al que se refiere la hipoteca registrada y surge de una hipoteca no registrada o de un acuerdo hipotecario de fecha posterior a la fecha de registro de la hipoteca registrada.

(2) En el momento de la inscripción de una transferencia con arreglo al apartado 1 del artículo 93, la advertencia relativa a las operaciones caduca y el patrimonio o el interés del deudor hipotecario recae en el comprador libre del patrimonio o del interés protegido por la advertencia. El Registrador debe anotar la caducidad de la salvedad en el registro de título.

94 Supresión de las advertencias contra los tratos

El tribunal puede, a petición de una persona que tenga una sucesión o un interés afectado por una advertencia contra las transacciones, ordenar que se elimine la advertencia.

95 Caducidad de la advertencia contra los tratos

(1) Las siguientes personas podrán solicitar al Registrador la caducidad de una salvedad contra las transacciones que afecten a una finca o a un interés en la tierra o a derechos separados:

(a) una persona (que no sea la persona descrita en el apartado b) del párrafo 1 del artículo 95) que desee inscribir un instrumento que afecte a la propiedad o al interés protegido por la advertencia; o

(b) a menos que la advertencia sea una advertencia del comprador, el propietario registrado o una persona que actúe en nombre del propietario registrado de la finca o del interés afectado por la advertencia.

(2) El Registrador debe dar aviso de una solicitud bajo el subartículo 95(1) al guardador.

(3) Una advertencia a la que se refiere una solicitud, que no sea una advertencia del comprador, caduca a menos que:

(a) dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que el Registrador notifique a la persona que hace la salvedad, de conformidad con el párrafo 2 del artículo 95, la persona que hace la salvedad notifique al Registrador que se ha presentado una solicitud al tribunal para que ordene que la salvedad no caduque; y

(b) dentro de los 20 días hábiles siguientes a la fecha en que el informador notifique al Registrador de conformidad con el subartículo 95(3)(a) (el **período pertinente**), se notificará al Registrador una orden del tipo mencionado en el subartículo 95(4).

(4) Las órdenes son:

(a) una orden para que la advertencia no caduque;

(b) una orden provisional para que la advertencia no caduque;

(c) una orden de aplazamiento de la solicitud.

(5) La advertencia decae si el tribunal dicta una orden a tal efecto antes de que finalice el período pertinente.

(6) Si el tribunal dicta una orden en virtud de las letras b) o c) del(6) apartado 4 del artículo 95, la advertencia no caducará si, tras el cierre del período pertinente, el tribunal dicta una orden definitiva de que la advertencia no caduque y la orden se notifique al Secretario.

(7) Si el tribunal dicta una orden en virtud de los apartados b) o c) del(7) párrafo 4 del(7) artículo 95, la advertencia caducará si, tras el cierre del período pertinente, el tribunal dicta una orden definitiva de que la advertencia caduque y la orden se notifique al Secretario.

(8) Podrá retirarse una solicitud de caducidad de una advertencia con arreglo al apartado 1 del artículo 95:

(a) con la autorización de la corte solamente, si el guardador ha solicitado a la corte una orden para que la advertencia no caduque;

(b) sin necesidad de salir de la corte si:

(i) el Registrador aún no ha dado aviso a la persona que hace la salvedad bajo el subartículo 95(2); o

(ii) el Registrador ha notificado a la persona que hace la salvedad conforme al subartículo 95(2), pero la persona que hace la salvedad aún no ha solicitado al tribunal una orden para que la salvedad no caduque.

96 Retirada de la advertencia contra las transacciones

(1) Una advertencia en contra de los tratos puede ser retirada en cuanto a la totalidad o parte de la propiedad o del interés protegido por la advertencia por el guardador o el agente del guardador bajo una autorización por escrito.

(2) A pesar de lo dispuesto en el subartículo 96(1), si un instrumento registrable que pretende dar efecto a la sucesión o a la participación de la persona que hace la salvedad se presenta

para su registro inmediatamente después de la retirada de una salvedad previamente presentada para proteger esa sucesión o esa participación, no es necesario que la autoridad de cualquier agente que ejecute la retirada en nombre de la persona que hace la salvedad sea por escrito.

97 Caveator puede consentir el registro del instrumento

(1) El que hace una salvedad puede consentir el registro de un instrumento que afecte a la propiedad o al interés protegido por una salvedad contra las transacciones.

(2) El consentimiento está sujeto a los derechos de la persona que hace la advertencia.

98 La segunda advertencia contra los tratos no puede ser presentada

A menos que el tribunal ordene otra cosa, la misma persona o en nombre de ella no podrá formular una advertencia contra las operaciones que hayan sido retiradas en virtud del artículo 94 o que hayan caducado en virtud del párrafo 1 del artículo 93 o del artículo 95, a fin de proteger la misma sucesión o el mismo interés.

99 No se exige al Secretario que compruebe el derecho a la reserva de alojamiento en relación con las transacciones

El Secretario no tiene que estar convencido de que un mediador tiene derecho de hecho o de derecho a formular una salvedad contra las transacciones, siempre que la salvedad contra las transacciones se ajuste a lo dispuesto en el artículo 90.

100 Indemnización por la presentación de advertencias indebidas contra las transacciones

(1) Una persona, incluido el agente de una persona, que haga una advertencia contra las transacciones sin causa razonable, está obligada a pagar una indemnización a la persona que sufra pérdidas o daños como consecuencia de ello.

(2) Una reclamación de compensación debe ser oída y determinada por el tribunal.

(3) Se hace una salvedad con respecto a las transacciones realizadas en contravención del artículo 98 sin causa razonable.

101 El Registrador puede hacer una salvedad

(1) El Registrador podrá formular una salvedad (la salvedad del **Registrador**) con el fin de impedir que se negocie con una finca o un derecho sobre una tierra o derechos amputados que puedan perjudicar:

(a) un menor o una persona incapacitada;

(b) una persona de la que el Registrador está convencido no es capaz de manejar sus asuntos en relación con la sucesión o los intereses;

(c) una persona a causa de una descripción errónea de la tierra o de los derechos cortados o del patrimonio o interés en la tierra o de los derechos cortados en el registro de título;

(d) una persona a través de fraude o conducta inapropiada.

(2) Los artículos 90 a 100 no se aplican a las salvedades del Registrador.

102 Aviso de advertencia

El Secretario deberá notificar la presentación de la salvedad del Secretario al propietario inscrito de la finca o de la participación contra la que se presenta la salvedad.

103 Efecto de la salvedad del Registrador

Mientras se mantenga inscrita en el Registro una salvedad del Registrador, éste no podrá inscribir un título ni inscribir ningún asunto en el Registro, a menos que esté convencido de que el registro o la inscripción no perjudicará a la persona a favor de la cual se haya presentado la salvedad.

104 El Registrador puede retirar la advertencia

El Registrador podrá retirar la salvedad del Registrador en cualquier momento.

División 7 - Fideicomisos

105 Fideicomisos

(1) La notificación de un fideicomiso, ya sea expresa, implícita, resultante o constructiva, no puede ser registrada o anotada en el registro y no tiene efecto si lo es.

(2) Una disposición en un instrumento registrado o anotado bajo esta Ley en el sentido de que una persona que ejecute el instrumento es responsable sólo en la medida de un patrimonio o interés o activos de los cuales la persona es un fideicomisario, no se le notifica de un fideicomiso.

(3) Este artículo está sujeto a los artículos 90 y 106 y a cualquier otra ley que requiera o permita que la notificación de un fideicomiso sea registrada o anotada en el registro.

División 8 - Otras presentaciones

106 Presentación y registro de otras presentaciones

(1) Dónde:

(a) otra ley dispone la presentación de una solicitud; y

(b) la oficina del Secretario es, en virtud de esa otra ley, la oficina de presentación de la solicitud,

(por ejemplo, una presentación de un accesorio bajo RCLC §3502 (Arrendamientos de Bienes) artículo 2A-309) el Registrador debe, sujeto a esta Ley, aceptar y registrar la presentación.

(2) La presentación de la solicitud debe cumplir con los requisitos de la ley y del Registrador, y las tasas pagaderas en virtud de esta ley por la presentación de la solicitud deben pagarse al Registrador antes de que la presentación sea registrada.

Part 4 Planes, subdivisión y consolidación, y subdivisión de estratos

107 Planes

(1) El Registrador no debe desempeñar ninguna de las siguientes funciones en virtud de la presente Ley, a menos que la tierra o los derechos amputados estén adecuadamente definidos:

(a) a ocuparse de una solicitud;

(b) registrar un instrumento;

(c) crear o alterar o cancelar un registro de título;

(d) anotar un registro de título;

(e) recibir un plan o un instrumento;

(fperform) any other function in relation to land or severed rights.

(2) En esta división, la tierra o los derechos separados se definen adecuadamente si:

a) figuren en un plano depositado en virtud del presente artículo 107 como una zona o espacio discreto;

(b) el plan es adecuado para la función particular para la que se requiere; y

(c) el plan cumple con las ordenanzas.

(3) A los efectos de esta Ley, se deposita un plan:

(a) en la fecha registrada por el Secretario como fecha de depósito del plan;

(b) si el depósito del plan depende del registro de un instrumento o de una operación, en la fecha registrada por el Registrador como fecha de presentación del instrumento o de la operación.

108 Subdivisión y consolidación - excepto subdivisión de estratos

(1) El propietario registrado de la tierra puede subdividirla en dos o más parcelas de tierra mediante un plan que:

(a) defina adecuadamente las parcelas; y

() depositada en poder del Secretario en virtud del artículo 107.)

(2) El propietario registrado de dos o más parcelas de tierra puede consolidar las parcelas en una o más parcelas de tierra mediante un plan que:

(a) defina adecuadamente las parcelas; y

() depositada en poder del Secretario en virtud del artículo 107.)

109 Lotes y propiedad común - subdivisión de estratos

(1) El propietario registrado de la tierra puede subdividir la tierra en dos o más lotes, o dos o más lotes y propiedad común, por:

a) un plan que se ajuste a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 109 que:

1) defina adecuadamente los lotes respecto de los cuales se crearán fincas de propiedad absoluta separadas en el momento de la inscripción del plan y de la correspondiente declaración de comunidad de interés común; y

2) Se deposite en poder del Secretario en virtud del artículo 107; y

(b) una declaración de interés común de la comunidad que:

(1) cumple lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 109; y

(2) es depositado, aceptado y registrado por el Registrador.

(2) Un plan para el subartículo 109(1) debe:

(a) delimitar los límites de la superficie exterior del terreno y la ubicación del edificio en relación con el mismo;

(b) llevar una declaración que contenga los detalles que sean necesarios para identificar el título de propiedad de dichas tierras;

(c) incluir un sorteo que ilustre los lotes y los distinga por números;

(d) definir los límites de cada lote del edificio por referencia a los pisos, paredes, techos y, en el caso de que un límite pueda definirse por referencia a una estructura permanente o a estructuras permanentes del edificio, cada una de esas estructuras;

(e) describir la cuantía del derecho (incluido el derecho de voto) del propietario inscrito de cada lote en el propietario inscrito de la propiedad común y la proporción de las contribuciones del propietario de cada lote a los gastos de la propiedad común y del propietario inscrito de la propiedad común;

(f) el nombre del edificio;

(h) han refrendado la dirección en la que pueden notificarse los documentos al propietario inscrito de la propiedad común;

(i) contener las demás características que prescriba el Registrador.

(3) Una declaración de interés común de la comunidad para el apartado 1 del artículo 109 debe:

(a) crear un marco legal para la propiedad de bienes inmuebles que abarque al menos dos lotes o unidades, que estén sujetos a servidumbres, pactos, condiciones o restricciones que estén diseñados para proporcionar gobierno para su uso, ocupación, mantenimiento y conservación;

(b) identificar la tierra a la que se refiere y los lotes y bienes comunes a los que se refiere mediante referencia al plan correspondiente descrito en el apartado 2 del artículo 109;

(c) indicar los derechos de participación que posean o vayan a poseer los propietarios registrados de los lotes;

(d) disponer que el propietario inscrito del bien común sea en todo momento una persona jurídica (no una persona física) en la que las únicas personas que tengan derecho a voto y a la distribución de beneficios (ya sea por dividendos o de otro modo) o de capital sean los propietarios inscritos de los lotes, en proporción a los derechos de participación enunciados en el inciso e) del apartado 2 del artículo 109 y en la letra b) del apartado 3 del artículo 109;

(e) tomar las medidas adecuadas, a satisfacción del Secretario, para la propiedad, gestión, derechos de uso, seguro, reparación y mantenimiento de los bienes comunes y de los lotes;

(f) describir los derechos, facultades, deberes y responsabilidades del propietario inscrito de la propiedad común y de cada uno de los lotes respecto de la propiedad común y de cada uno de los lotes y las limitaciones de cualquiera de ellos;

(g) establecer los asuntos en el subartículo 109(5); y

(h) estar sujeto a la ley del ZNB y la ley aplicable a la declaración de interés común de la comunidad debe ser la ley del ZNB.

(4El) propietario registrado de la propiedad común debe ser en todo momento una persona jurídica constituida por o bajo la declaración de comunidad de interés común en la que todos los derechos de participación sean propiedad y estén controlados por los propietarios registrados de los lotes.

(5A) La declaración de comunidad de interés común registrada obliga a los propietarios registrados de los lotes, al propietario de la propiedad común y a toda persona que posea o ejerza un derecho o poder en virtud de, o respecto de, o que surja de, un patrimonio o una participación en lotes y en la propiedad común y sus sucesores y cesionarios, y es ejecutable por cualquiera de ellos como un contrato entre todos ellos. Las normas de privacidad del contrato no se aplican a una declaración de comunidad de interés común.

(6Todos) los lotes y bienes comunes en un plan bajo el subartículo 109(1) pueden, por acuerdo de los propietarios registrados de los lotes, el propietario de la propiedad común y toda persona que tenga un patrimonio registrado o participación en lotes y en la propiedad común, ser consolidados en una o más parcelas de tierra por un acuerdo depositado con el Registrador que termine la declaración de comunidad de interés común y por un plan que:

(a) defina adecuadamente las parcelas; y

() depositada en poder del Secretario en virtud del artículo 107.)

Parte 5 Asuntos diversos

División 1 - Incorporación de la tierra a esta Ley

110 Inclusión de la tierra en el ámbito de aplicación de esta Ley

(1) Las siguientes personas pueden solicitar al Registrador que ponga la tierra bajo esta Ley:

(a) el propietario del terreno que tiene un número de residencia;

(b) el ZNB, representado por el Secretario Técnico o su delegado.

(2Una) solicitud que se refiere a terrenos en los que dos o más personas poseen acciones debe ser hecha por todos los propietarios de las acciones.

(3Una) solicitud por parte de un deudor hipotecario de la tierra sólo puede hacerse con el consentimiento del acreedor hipotecario.

(4Una) aplicación de la tierra) por parte de un acreedor hipotecario sólo puede hacerse en relación con el ejercicio de una facultad de venta.

(5La) solicitud debe contener la información requerida por el Registrador.

(6Si) el solicitante cumple con el subartículo 110(1) a (5) y no hay razón para impedir que el Registrador lo haga, el Registrador debe registrar al solicitante como propietario de la finca a la que se refiere la solicitud y crear un nuevo registro de título para la tierra.

(7Si) el propietario inscrito en virtud del apartado 6 del) artículo 110 ejerce el derecho previsto en el artículo 5 del Reglamento de Tierras dentro de los seis meses siguientes a la inscripción en virtud del apartado 6 del artículo 110, el Registrador deberá cancelar la inscripción del solicitante como propietario de la sucesión y el registro de la titularidad.

División 2 - Otras disposiciones relativas al título y a los instrumentos

111 Obligación implícita de cumplir con el contrato de residencia y la ley

(1) Una persona que:

(a) está registrado en virtud de la presente Ley:

(i) como propietario de la tierra o de derechos amputados; o

(ii) como poseedor de cualquier propiedad o interés en la tierra o derechos amputados; o

(b) es parte de o tiene el beneficio de cualquier transacción o presentación hecha bajo esta Ley,

debe hacerlo en todo momento:

(c) ser parte de un contrato de residencia y tener un número de residencia; y

(d) cumplir con:

(i) el contrato de residencia de esa persona; y

ii) la ley, incluida la presente Ley.

(2) Una persona que incumpla en algún aspecto lo dispuesto en el apartado 1 del(2) artículo 111 puede hacerlo:

(a) en su caso, hacer que se cancele el contrato de residencia de esa persona;

(b) un requisito del Consejo de que la persona está obligada a transferir o disponer de otra manera de la tierra o de los derechos seccionados u otros bienes o intereses en un plazo determinado.

(3) Una persona que esté sujeta a un requisito en virtud de la letra b) del apartado 2 del(3) artículo 111 deberá cumplirlo en el plazo establecido.

(4) Una persona que esté sujeta a un requisito en virtud del apartado b) del párrafo 2 del artículo 112 y no cumpla con ese requisito en el plazo indicado, se considerará que ha designado al Secretario Técnico, en su nombre, para que haga todo lo que la persona podría o debería haber hecho para cumplir con el requisito, y el Secretario Técnico no será responsable ante esa persona ni ante ninguna otra por nada que se haya hecho en el ejercicio o presunto ejercicio del nombramiento y de las facultades que se le confieren en virtud del mismo.

112 Obligaciones implícitas que requieren que las personas den efecto a los instrumentos

(1) Las obligaciones a que se hace referencia en el párrafo 2 del(1) artículo 112 están implícitas en todo instrumento que se utilice para crear, transferir o cobrar un bien o un interés en virtud de la presente Ley por parte de la persona que crea, transfiere o cobra el bien o el interés en virtud del instrumento (**persona A**) con la persona que deriva el bien o el interés en virtud del instrumento (**persona B**).

(2) Las obligaciones son que la persona A, antes y después del registro del instrumento, hará todo lo necesario para dar efecto a los términos, condiciones y otras obligaciones establecidas o implícitas en el instrumento y, a petición de la persona B y a costo de la persona B, ejecutará cualquier instrumento necesario para que la persona B adquiera la propiedad o el interés.

113 Incorporación en los instrumentos de provisiones en forma de memorándum

(1) A los efectos del presente artículo 113, se entenderá por **memorando** un memorando que contenga la información requerida por el Secretario y que contenga disposiciones que deban incorporarse por remisión en los instrumentos de una clase especificada en el memorando.

(2) El Secretario podrá, a petición de cualquier persona, inscribir un memorando preparado por esa persona y aprobado por el Secretario o inscribir un memorando preparado por el Secretario.

(3) Un memorando se registra en la fecha registrada por el Registrador como la fecha en que se registra el memorando.

(4) Un instrumento de una clase especificada en un memorando registrado que incorpore por referencia todas o cualquiera de las disposiciones contenidas o a las que se hace referencia en el memorando debe ser tratado como incorporando esas disposiciones, sujeto a cualquier modificación establecida en el instrumento.

El apartado 4 del(5) artículo 113 no limita ni afecta a una disposición de un instrumento que incorpore disposiciones distintas de las mencionadas en dicho apartado.

114 Los instrumentos previstos en la presente Ley podrán utilizarse en virtud de otras leyes

(1) Podrán dictarse ordenanzas en las que se especifiquen los instrumentos de la presente Ley que podrán utilizarse, con o sin modificación, en virtud de cualquier otra ley que prevea la inscripción o anotación de cualquier instrumento o cosa en virtud de la presente Ley.

(2) Ni este artículo ni las ordenanzas dictadas a los efectos del párrafo 1 del(2) artículo 114 afectan al funcionamiento de cualquier otra ley que prevea el registro o la anotación de cualquier instrumento o cosa en virtud de la presente Ley, ni tampoco adoptan expresamente un instrumento prescrito por esas ordenanzas.

División 3 - Poderes

115 El propietario registrado puede tratar con el patrimonio o los intereses mediante un poder notarial.

1. El cesionario en virtud de un poder que le confiera la autoridad necesaria podrá ejecutar un instrumento en virtud de la presente Ley, o autorizar la creación, la transferencia, el cobro u otro tipo de operación en relación con un patrimonio o participación en una tierra o derechos amparados por la presente Ley, o presentar una solicitud en virtud de la presente Ley al Secretario o a un tribunal.

116 Depósito de poder

(1) Un poder notarial bajo el cual se ejecuta un instrumento debe ser depositado con el Registrador antes de que el instrumento sea registrado.

(2) Podrá depositarse un poder notarial en el Registro cuando un abogado realice cualquier otro acto en virtud de la presente Ley en virtud del poder notarial.

117 Aviso de revocación del poder notarial

Podrá(1) notificarse al Secretario la(1) revocación, rescisión, suspensión o cese de los efectos, en todo o en parte, de un poder depositado en virtud del artículo 116.

(2) El depósito en virtud del artículo 116 de un poder subsiguiente no revoca un poder anterior depositado en virtud de ese artículo, a menos que se haya dado aviso en virtud del párrafo 1 del artículo 117 en relación con el poder anterior.

(3) La revocación, terminación, suspensión o el cese de los efectos de un poder, en todo o en parte, no afectará a la ejecución de un instrumento ni a nada que se haya hecho en virtud del poder antes de que el Registrador reciba la(3) notificación prevista en el párrafo 1 del(3) artículo 117.

División 4 - Impuestos y tasas

118 Pago de impuestos y tasas

(1) El Registrador no debe tramitar una solicitud ni registrar un instrumento en virtud de la presente Ley, a menos que toda persona que sea parte en la solicitud o en el instrumento o que se beneficie de él haya pagado todos los impuestos, tasas y otras imposiciones que la ZNB deba pagar en virtud de cualquier ley.

(2) El certificado de la Secretaría Técnica es una prueba concluyente de la cuestión en el apartado 1 del(2) artículo 118.

División 5 - Revisión y recurso

119 Revisión de la decisión por el Secretario

(1) Este artículo se aplica a una persona que esté inscrita como propietaria de una finca o de un derecho sobre la tierra o de derechos separados y a una persona que afirme tener derecho a una finca o a un derecho sobre la tierra o de derechos separados.

(2) 4. Toda persona a la que se aplique el presente artículo que no esté satisfecha con una decisión del Secretario o de una persona que actúe por delegación del Secretario podrá solicitar, mediante notificación al Secretario, que éste revise la decisión.

(3) El Registrador debe notificar la solicitud a cualquier otra persona que, en opinión del Registrador, se vea o pueda verse afectada por la revisión.

(4) El Secretario podrá investigar el asunto o exigir al solicitante que presente pruebas o información pertinente al asunto.

(5) El solicitante y cualquier persona afectada o que pueda verse afectada por la revisión podrán presentar comunicaciones por escrito al Secretario.

(6) El Registrador debe revisar el asunto tan pronto como sea posible y puede confirmar la decisión original o sustituir cualquier otra decisión que el Registrador considere conveniente.

(7) El Registrador deberá notificar la decisión del Registrador, junto con las razones, al solicitante y a cualquier persona a la que el Registrador haya notificado de conformidad con el subartículo 119(3), independientemente de que esa persona haya hecho o no presentaciones al Registrador de conformidad con el subartículo 119(5).

120 Apelación ante los tribunales

Una persona que no esté satisfecha con alguna de las siguientes decisiones puede apelar la decisión ante el tribunal:

(a) una decisión adoptada en virtud de la presente Ley por el Secretario, o por el Secretario o por una persona que actúe por delegación del Secretario;

(b) una decisión del Secretario de conformidad con el artículo 119.

División 6 - Recurso interpuesto ante el Tribunal de Justicia por el Secretario

121 El Registrador puede solicitar instrucciones a la corte

(1) El tribunal podrá, a solicitud del Secretario, dar instrucciones sobre el desempeño de cualquier función o el ejercicio de cualquier poder por el Secretario en virtud de la presente Ley.

(2) El Registrador debe notificar de la solicitud a cualquier persona que esté inscrita como propietaria de una sucesión o interés que pueda verse afectado por la solicitud y a cualquier otra persona según lo ordene el tribunal.

(3) La persona a la que se envía una notificación tiene derecho a comparecer y ser oída como parte de la solicitud.

División 7 - Notificación al Secretario de los procedimientos

122 Notificación al Registrador de las actuaciones

(1) 1. El demandante deberá notificar al Secretario de todo procedimiento en virtud de la presente Ley en el que el Secretario no sea de otro modo parte.

(2) El Registrador podrá intervenir, impugnar y argumentar cualquier cuestión que surja en el procedimiento.

(3) Se considerará que el Secretario es parte en el procedimiento con todos los derechos, obligaciones y responsabilidades de una de las partes, con la salvedad de que el tribunal no podrá dictar una resolución sobre las costas contra el Secretario, a menos que concurran circunstancias especiales que, a juicio del tribunal, lo justifiquen.

División 8 - Anuncios

123 Aviso público

A los efectos de esta Ley, la **notificación pública** de un asunto relacionado con la tierra o los derechos amputados significa una notificación de que:

(a) se publica:

(i) en un portal mantenido por la ZNB; y

(ii) de cualquier otra manera que el Secretario pueda ordenar; y

(b) proporciona información suficiente sobre el asunto para que las personas que puedan responder a la notificación puedan entenderlo.

124 Notificación a personas distintas del Secretario

(1) El Secretario podrá dar a otra persona la notificación requerida o permitida por la presente Ley mediante la entrega de la misma a la persona a través del sistema de gobierno electrónico mantenido por el ZNB.

125 Notificación al Registrador

(1) Se podrá dar una notificación requerida o permitida por esta Ley al Registrador:

(a) al entregarla en la oficina del Secretario;

(b) si el Registrador ha especificado una dirección de correo electrónico con el fin de recibir notificaciones de esa clase por correo electrónico, enviándolas por correo electrónico a esa dirección;

(c) si el Secretario ha especificado que las notificaciones de esa clase pueden enviarse o entregarse desde un servicio electrónico, enviándolas o entregándolas desde ese servicio; o

(d) por cualquier otro método prescrito por las ordenanzas.

(2) El subartículo 125(1) se aplica a menos que una disposición de esta Ley requiera que la notificación se haga de una manera particular.

(3) El Registrador debe notificar la dirección del Registrador de la manera que considere apropiada (por ejemplo, en un portal mantenido por el ZNB).

126 Cuando las notificaciones son dadas

(1) A los efectos de esta Ley, se da un aviso:

(a) si se envía a una instalación electrónica o desde ella, en el momento en que un registro de transmisión muestra que se recibió en el sistema de comunicaciones electrónicas;

(b) en el caso de cualquier método prescrito, en el momento prescrito.

El párrafo 1 del(2) artículo 126 no se aplica si una persona demuestra que, por motivos ajenos a su voluntad, no recibió la notificación en el plazo previsto en el párrafo 1 del artículo 126.

(3) A efectos del apartado 1 del(3) artículo 126:

sistema de comunicaciones electrónicas:

(a) para un sistema de correo electrónico, el sistema de comunicaciones electrónicas para enviar y recibir correo electrónico; y

(b) en el caso de un recurso electrónico, el sistema de comunicaciones electrónicas mediante el cual los usuarios del recurso pueden enviar y recibir comunicaciones

registro de transmisión incluye:

(a) un acuse de recibo de un sistema de comunicaciones electrónicas; o

(b) la falta de notificación de que una transmisión no ha sido recibida en un sistema de comunicaciones electrónicas ni procesada por él.

División 9 - Datos y estudios geoespaciales

127 Datos geoespaciales y levantamiento

(1) El:

(a) requisitos para la preparación de los planes de:

(1) las coordenadas geoespaciales horizontales de cualquier terreno;

(2) las dimensiones, el volumen y las coordenadas geoespaciales horizontales y verticales de todos los derechos de aire, derechos de desarrollo, derechos sobre el agua y los minerales y derechos de exclusión de la contaminación que se aplican a la tierra;

(3) las dimensiones y el volumen de los derechos amputados,

(**coordenadas geoespaciales**); y

(b) obligaciones de cualquier persona afectada por los requisitos descritos en el apartado a) del párrafo 1 del artículo 127 y la aplicación de esos requisitos a la tierra o a cualquiera de esos derechos,

(**requisitos y obligaciones**) se describen en los apartados 2 a 6 del artículo 127 y pueden describirse, definirse o limitarse mediante ordenanzas.

(2) La medición y determinación de coordenadas geoespaciales:

(a) debe llevarse a cabo mediante la aplicación de tecnologías adecuadas y actualizadas, según lo determine o apruebe el Registrador;

(b) deberá tener un formato decimal y una precisión de 16 decimales para las mediciones horizontales y de 2 decimales para las mediciones verticales; y

(c) debe producir coordenadas geoespaciales que sean precisas:

(1) más o menos 0,1 metros horizontalmente;

(2) más o menos 0,3 metros verticalmente,

(**margen de error**, y un **error** es un error en las coordenadas geoespaciales que se miden y determinan de conformidad con los apartados 1 y 2 del artículo 127).

(3) El Registrador deberá registrar en el Registro las coordenadas geoespaciales que se midan y determinen de conformidad con los apartados 1 y 2 del artículo 127.

(4) Cualquier persona que tenga o reclame derechos o intereses sobre la tierra o derechos separados debe aceptar errores en la medida en que los errores estén dentro del margen de error, independientemente de que los errores beneficien o no a esa persona.

(5) Las coordenadas geoespaciales medidas y determinadas de conformidad con los apartados 1 y 2 del artículo 127 se consideran correctas, a menos que:

(a) al contrario; y

(b) las coordenadas espaciales correctas,

son probados.

División 10 - Secretario

128 Registrador

(1) El Consejo debe nombrar de vez en cuando a un Registrador, ya sea directamente o por el proveedor de servicios generales designado por la ZNB.

(2) Si en algún momento no se nombra un Registrador, se considera que el Secretario Técnico es y debe desempeñar las funciones y deberes del Registrador y tiene los poderes de éste.

(3) Cuando se aplique el(3) subartículo 128(2), el Secretario Técnico tendrá el derecho y la obligación de desempeñar los deberes y funciones del Registrador y ejercerá sus facultades, a pesar de cualquier conflicto de intereses real o aparente, o conflicto de intereses y deberes, o conflicto de deberes y deberes, que pueda surgir.

(4) El Registrador puede ser demandado a título oficial bajo el título de "Registrador en virtud de la Ley de (4) Títulos de Propiedad del ZNB".

(5) En el ejercicio o la ejecución de las facultades y obligaciones del Secretario, el Secretario y todos sus delegados deberán tener en cuenta los siguientes objetivos:

(a) garantizar un sistema eficiente y eficaz de registro de las operaciones inmobiliarias y de los derechos seccionados;

(b) para gestionar el riesgo de fraude y de tratos indebidos;

(c) garantizar la confianza del público en el sistema de títulos de propiedad de la tierra y de los derechos amputados;

(d) garantizar el mantenimiento de la integridad del registro y el derecho a reclamar una compensación en virtud de la parte 2, división 3.

(6) Toda decisión que adopte el Secretario en virtud de la presente Ley estará sujeta a revisión, modificación o revocación por ordenanzas, reglamentos y resoluciones, siempre que tales ordenanzas, reglamentos o resoluciones sólo tengan efecto en el futuro en lo que respecta a los derechos adquiridos.

(7) En el subartículo 128(6), **decisión** significa cualquier decisión, determinación, acción u omisión y cualquier decisión de no hacer ninguna de ellas, incluyendo cualquier aprobación, autorización, requisito, prescripción, consideración de un asunto, especificación, aceptación, prohibición, satisfacción, revocación, rechazo, certificación, publicación, cancelación, registro, registro, registro, registro, anotación, registro, recepción, revisión, investigación o delegación, y cualquier decisión de no hacer ninguna de estas cosas, así como la negativa, modificación o retirada de cualquiera de ellas.

129 Delegación de funciones y atribuciones del Secretario

(1) 1. El Secretario podrá delegar por escrito cualquiera de sus funciones y atribuciones en virtud de la presente Ley o de cualquier otra ley que no sea una facultad o una obligación en virtud de cualquiera de los artículos 119, 121, 132 ó 133 o la facultad de delegar en virtud del presente artículo.

(2) A reserva de lo dispuesto en el párrafo 1 del (2) artículo 129, podrá hacerse una delegación al proveedor de servicios generales designado por el ZNB o por otra persona determinada. Se puede hacer una delegación a una persona, sea o no empleado de la ZNB.

(3) Una delegación puede ser general o específica o limitada al cumplimiento de un deber o al ejercicio de una facultad en relación con una actividad u operación particular o con una clase de actividad u operación.

(4) Una delegación:

(a) no afecta ni impide el cumplimiento de un deber ni el ejercicio de un poder por parte del Secretario;

(b) no afecta a la responsabilidad del Secretario por los actos de una persona en quien se delega un deber o poder;

(c) podrá ser revocada por el Registrador por escrito;

(d) continúa en vigor a pesar de un cambio en la persona que ocupa el cargo de Secretario;

(e) está sujeta a las instrucciones o condiciones impuestas por el Registrador.

(5) Toda persona en quien se haya delegado un deber o poder podrá cumplirlo o ejercerlo de la misma manera y con los mismos efectos que si el deber o poder se le hubiera conferido directamente en virtud de la presente Ley.

(6) La persona en quien se delegue un deber o un poder deberá cumplirlo o ejercerlo de conformidad con cualquier norma o directriz dictada por el Secretario de conformidad con el artículo 132.

(7) Se presumirá que una persona que pretenda actuar en virtud de una delegación, salvo prueba en contrario, actúa de conformidad con la delegación.

(8) La persona en quien se delegue un deber o un poder que no sea empleado de la ZNB deberá, si así se le solicita, presentar pruebas de la delegación.

130 El Secretario no está obligado a presentar determinadas pruebas

(1) A menos que el tribunal dicte una orden que exija al Secretario o a un delegado del Secretario que lo haga, ni el Secretario ni un delegado están obligados a presentar ante el tribunal pruebas de la información registrada o inscrita o inscrita en el registro o de un instrumento inscrito o inscrito en el registro o bajo la custodia del Secretario o del delegado, ni a aportar pruebas de ningún asunto.

(2) El tribunal no podrá dictar una orden en virtud del párrafo 1 del (2) artículo 130 a menos que esté convencido de que es necesaria la comparecencia personal del Secretario o del delegado y de que la prueba no puede aportarse mediante la presentación de una copia de un instrumento o de una constancia de la titularidad certificada con arreglo al artículo 38.

131 Registrador y otras personas que no son personalmente responsables

(1) En la medida en que lo permita la ley, ni el Secretario ni un delegado del Secretario serán personalmente responsables de ningún acto u omisión en el desempeño o ejercicio de una función, deber o poder en virtud de la presente Ley, o que el Secretario o el delegado crea razonablemente que puede realizar o ejercer.

(2) El artículo 131.1 no se aplica si el Registrador o el delegado actuaron de mala fe u omitieron actuar de buena fe.

132 El Registrador puede establecer normas y emitir directivas

(1) El Registrador podrá establecer normas y emitir directivas en relación con:

(a) la administración y el funcionamiento del registro;

(b) las actuaciones de los abogados y demás personas autorizadas para expedir certificados en virtud de la presente Ley;

(c) la retención de pruebas en virtud del (c) artículo 31 por abogados y otras personas autorizadas a expedir certificados de conformidad con la presente Ley para los instrumentos;

(d) requisitos que deberán cumplirse cuando cualquier otra ley prevea la inscripción o anotación de cualquier instrumento o cosa en virtud de la presente Ley;

(e) el cumplimiento por parte de cualquier persona de un requisito de esta Ley.

(2) El Registrador no debe establecer un estándar o emitir una directiva a menos que sea el Registrador:

(a) consulta con cualquier organización que represente a las personas que se verán afectadas por la norma o directiva;

(b) da a la organización la oportunidad de formular observaciones sobre la norma o directiva propuesta; y

(c) tenga en cuenta las observaciones que pueda formular la organización.

(3) El Registrador debe publicar las normas y directivas en un portal mantenido por la ZNB.

133 El Registrador podrá especificar la forma del documento de depósito

(1) El Registrador podrá especificar la forma de todo consentimiento, aprobación, certificado u otro asunto previsto en la presente Ley o en cualquier otra ley que se requiera para el depósito de un plan con arreglo al artículo 107, o para la creación de un registro de la titularidad, o cualquier otro asunto prescrito en las ordenanzas. Una forma específica puede diferir de una forma prescrita por ordenanzas para el mismo asunto.

(2) Para el consentimiento, la aprobación, el certificado u otro asunto bajo esta Ley se debe utilizar un formulario específico.

(3) 4. Si se especifica un formulario de consentimiento, aprobación, certificado u otra cuestión que, en virtud de cualquier otra ley, pueda incluirse en un documento en virtud del presente artículo, el consentimiento, aprobación, certificado u otra cuestión podrá darse o hacerse en virtud de la otra ley o en la forma especificada por el Registrador en virtud del párrafo 1 del artículo 133.

(4) Un formulario especificado a los efectos del subartículo 133(1) relativo a un plan que se va a depositar debe incluir una representación o referencia que lo vincule con el plan que se va a depositar, y que proporcione a la persona que apruebe o consienta la información apropiada sobre el efecto del depósito del plan, e indique la aprobación o consentimiento de esa persona para el depósito del plan.

(5) Una forma determinada podrá adoptar la forma de un instrumento, pero no deberá ser inscrita en el registro con arreglo a la presente Ley.

División 11 - Tasas y tarifas

134 Tasas y cargos

(1) Las ordenanzas, reglamentos o resoluciones pueden especificar:

(a) los honorarios y cargos pagaderos por el desempeño o ejercicio de funciones, deberes o facultades del Registrador, el Secretario Técnico o el Consejo en virtud de esta Ley o de cualquier otra ley;

(b) los honorarios y cargos pagaderos, teniendo en cuenta los costes y gastos en que incurran el ZNB, el Secretario Técnico o el Registrador para proporcionar un sistema de control de las encuestas que respalden el título de propiedad de la tierra o los derechos amparados por la presente Ley y el mantenimiento de los datos de las encuestas;

(c) las) personas responsables del pago de las tasas y derechos;

(dlas) circunstancias en las que y la persona que puede condonar o condonar el pago de la totalidad o parte de las tasas y derechos;

(e) la) forma en que se pagarán las tasas y cargos.

(2) El Registrador, el Secretario Técnico y el Consejo podrán negarse a desempeñar o ejercer una función, deber o poder por el cual se deba pagar una cuota hasta que se haya pagado la cuota.

(3) Las ordenanzas, reglamentos o resoluciones pueden prescribir que se paguen intereses sobre una tasa no pagada, la tasa de interés y las circunstancias y la manera en que se pagan esos intereses.

División 12 - Ordenanzas, reglamentos y resoluciones

135 Ordenanzas, reglamentos y resoluciones

(1) Salvo que la presente Ley especifique que un asunto se regulará en ordenanzas, el Consejo podrá dictar ordenanzas, reglamentos o resoluciones para todos o cualquiera de los asuntos contemplados en la presente Ley, que sean necesarios para su administración o para darle pleno efecto.

(2) Sin limitación, se pueden hacer (2) ordenanzas, regulaciones o resoluciones concernientes a o prescribiendo:

(a) la práctica que se aplica a las solicitudes y a las transacciones, así como la forma en que se llevan a cabo;

(b) formas e instrumentos;

(c) la información que debe contener y los documentos que deben acompañar a cualquier instrumento, solicitud, presentación, notificación, certificado, registro o cualquier otra cosa;

(d) cualquier asunto relacionado con el formato o medio, o ambos, que deba utilizarse para proporcionar cualquier información;

(e) los plazos dentro de los cuales se debe hacer algo;

(f) especificación de las clases de instrumentos que requieren certificación;

(información) que debe registrarse en el registro;

(hespecificación) de toda parte que deba ser tratada como si hubiera ejecutado instrumentos o clases de instrumentos;

() derechos y cargos;

(j) la revisión, modificación o anulación de cualquier medida oficial del Secretario, siempre que tales ordenanzas, reglamentos o resoluciones sólo tengan efecto en cuanto a los derechos adquiridos;

(k) umbrales para los derechos de exclusión de la contaminación;

(l) cualquier asunto a los efectos del artículo 127 (Datos y estudios geoespaciales).