

LEY No.2914
SOBRE REGISTRO Y CONSERVACION DE HIPOTECAS

EL CONGRESO NACIONAL
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA
HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

CAPITULO I
DE LAS OFICINAS DE HIPOTECAS

Art. 1.- En cada una de las ciudades cabeceras de Provincias o Distritos habrá una Oficina de Hipotecas que estará a cargo del Director del Registro Civil, y se denominará Conservador de Hipotecas.

Art. 2.- (Ley 609 de 1921). En caso de muerte, incapacidad, inhabilitación, impedimento de los Directores del Registro y Conservadores de Hipotecas de las cabeceras de Provincia, o cuando obtengan licencia en forma, el Oficial Mayor de dichas oficinas donde los hubiere, desempeñará de pleno derecho las funciones atribuidas por la ley a aquellos. (Ley 609 de 1921). En las cabeceras de Provincias en los cuales la Dirección de Registro y Conservaduría de Hipotecas no tengan Oficial Mayor, desempeñará interinamente las funciones de Director de Registro y Conservador de Hipotecas el Secretario del Ayuntamiento.

Párrafo.- (Ley 4383 de 1956). El Secretario del Ayuntamiento desempeñará permanentemente las funciones de Director de Registro y Conservador de Hipotecas, en las cabeceras de Provincias, cuando el Poder Ejecutivo así lo determine por considerar que el número de actos objeto de inscripción o transcripción es tan reducido que no justifica en dicha provincia la existencia de un Director de Registro y Conservador de Hipotecas.

Art. 3.- El Conservador de Hipotecas está encargado:

1ro. De inscribir y transcribir, en los libros correspondientes y con las formalidades prescritas por el Código Civil y la presente ley, todos los actos que se le entreguen para la conservación de las hipotecas y las consolidaciones de las mutaciones de propiedades inmobiliarias; y

2do. De la percepción de los derechos establecidos por la presente ley, para entregarlos en la forma que se establecerá mas adelante.

Art. 4.- En cada una de la oficinas de Hipotecas se llevarán los libros o registros siguientes: 1ro. Uno destinado a anotar por orden numérico y de fechas las entregas de actas de mutación que hagan los interesados al Conservador de hipotecas para ser transcritas o de facturas para ser inscritas en aquellos casos que no pudieren hacer inscripción o transcripción inmediatamente, o que se presentare más de una parte a la vez requiriendo la inscripción o transcripción; 2do. Uno para las transcripciones de los actos transmitamos de propiedad voluntarios o forzados; 3ro. Uno para el Registro de las inscripciones de obligaciones y créditos hipotecarios; 4to. Uno para las transcripciones de los actos de embargo inmobiliario; 5to. Uno por orden alfabético o sea índice de las inscripciones, llevándose por las letras con que principien los nombres de las calles en las ciudades y las secciones de los campos; y 6to. Uno destinado a llevar la contabilidad.

Párrafo.- La falta de uno de estos libros apareja responsabilidad contra el Conservador de Hipotecas.

Art. 5.- Todos estos libros o registros, con excepción de los que rezan los apartados 5to. y 6to. del artículo anterior, se llevarán en papel sellado marginado y rubricado en cada página al principio y al fin por el Presidente del Tribunal o Juzgado de Primera Instancia de la Provincia o Distrito a que respectivamente corresponda.

Art. 6.- Las notas de depósito, las inscripciones y transcripciones se harán en los registros o libros a continuación unas de otras, sin que exista entre ellas ningún claro ni interlíneas bajo la pena al Conservador que establece el artículo 2203 del Código Civil.

Art. 7.- El libro o registro de inscripción se cerrará diariamente a las 6 de la tarde, haciéndose constar esta circunstancia, por certificación escrita y firmada al pie del último registro, por el Conservador de Hipotecas.

Art. 8.- En ningún caso, ni bajo pretexto alguno se podrán distraer los libros o registros y demás papeles depositados en la oficina de hipotecas, ni ser puestos bajo sello aún cuando se trate de acusación sobre falsedad; sin perjuicio no obstante, del derecho que tienen los tribunales, jueces y partes interesadas para transportarse a la oficina de hipotecas y hacer constar, sin perjudicar el servicio público, el estado de los libros o registros y documentos cuya falsedad se alega; y hacer allí todas las verificaciones requeridas o que sean necesarias.

CAPITULO II

DE LAS INSCRIPCIONES HIPOTECARIAS Y DERECHOS QUE SE DEBEN ABONAR POR ELLAS

Art. 9.- Las inscripciones hipotecarias se hacen en la oficina de hipotecas establecida en la Provincia o Distrito en que estén situados los bienes sujetos al privilegio o a la hipoteca; y para que tenga lugar la inscripción, presentará el acreedor, bien sea por si mismo o por un tercero, al conservador de hipotecas, el original del acto o una copia auténtica de éste o de la sentencia que dé lugar al privilegio o a la hipoteca. Presentará también dos facturas escritas en papel sellado de las que una puede extenderse en la misma copia del título; estas contendrán: 1ro. el nombre, apellido, domicilio del acreedor, su profesión si tuviere alguna y la elección de domicilio hecha por él en un punto cualquiera de la Provincia o Distrito de la oficina de hipoteca; 2do. el nombre, apellido, domicilio del deudor, su profesión si la tuviere, o una designación individual y especial, tan clara, que por ella pueda el conservador conocer y distinguir en cualquier caso el individuo que esté gravado con la hipoteca; 3ro. la fecha y naturaleza del título; 4to. el importe del capital de los créditos expresados en el título o avaluado por el que hace la inscripción, según las rentas y prestaciones, o los derechos eventuales, condicionales o indeterminados en el caso en que haya sido mandada dicha evaluación, así como también el importe de los accesorios de estos capitales y la época en que son exigibles; 5to. la indicación de la especie y situación de los bienes sobre los que se propone conservar su privilegio o su hipoteca. Esta última disposición no es necesario en el caso de las hipotecas legales o judiciales; a falta de convenio una sola inscripción para estas hipotecas abrazan todo los inmuebles comprendidos en la Provincia o Distrito del Registro.

Art. 10.- Las inscripciones que deban hacerse sobre los bienes de una persona fallecida podrán hacerse con la simple designación del difunto de la manera más clara que se pueda.

Art. 11.- Los derechos de hipotecas puramente legal, del Estado, de los Municipios y establecimientos públicos sobre los bienes de los cuentadantes; los de los menores o sujetos a interdicciones respecto de sus tutores; los de las mujeres casadas sobre los bienes de sus esposos, se inscribirán mediante la presentación de dos facturas que contengan solamente: 1ro. los nombres, profesión y domicilio real del acreedor, y el domicilio por o para él en la Provincia o Distrito; 2do. los nombres, profesión, domicilio o designación

precisa del deudor; 3ro. la naturaleza de los derechos que se propone conservar y el importe de su valor en cuanto a los objetos determinados, sin que haya obligación de fijarlos respecto de los que sean condicionales, eventuales o indeterminados.

Art. 12.- El Conservador de Hipotecas hará mención en su libro o registro, del contenido de las facturas, entregando al requerente tanto el título o su copia, como una de dichas facturas, al pie de la cual certificará haber hecho la inscripción.

Art. 13.- El acreedor inscrito por un capital que produzca interés o rédito, tiene derecho a ser colocado durante dos años solamente y por el corriente, en el mismo rango de hipotecas que para su capital, sin perjuicio de las inscripciones particulares que deban hacerse, que tengan hipotecas desde su fecha, para los réditos distintos de los conservadores por la primera inscripción.

Art. 14.- Las cesiones de créditos inmobiliarios se harán constar al margen de las inscripciones anteriores a requerimiento del cesionario hecho en el mismo acto de la cesión.

Art. 15.- Al que haya requerido una inscripción, lo mismo que a sus representantes o cesionarios por acto auténtico, les es potestativo mudar en el libro o registro de hipotecas, el domicilio que hayan elegido, obligándose a escoger e indicar otro en el mismo Distrito o Provincia.

Art. 16.- Si la viuda, el menor al llegar a la mayor edad, el que se ve libre de interdicción, sus herederos o causahabientes, no han hecho inscribir sus respectivos derechos dentro del año que sigue a la disolución del matrimonio o a la conclusión de la tutela, su hipoteca no produce efecto respecto de terceros sino desde el día en que se hubieren hecho las inscripciones ulteriores.

Art. 17.- En el caso que las mujeres puedan ceder su hipoteca legal, o renunciar a ella, esta renuncia o aquella cesión deben hacerse por actos auténticos; y los cesionarios no estarán libres respecto de terceros, sino por la inscripción de la hipoteca hecha en su beneficio, o por la mención de la subrogación realizada al margen de la inscripción anterior. Las fechas de las inscripciones determinan el orden en el cual los que hayan obtenido las cesiones o renunciaciones, ejercitan los derechos hipotecarios de la mujer.

Art. 18.- Las inscripciones conservan la hipoteca y el privilegio por espacio de 10 años, contados desde el día de su fecha, cesando su efecto si dichas inscripciones no se hubieren renovado antes de expirar este plazo.

Art. 19.- (Dec. 3590 de 1895; Orden Ejecutiva 665 de 1921) Se percibirá un derecho proporcional de cinco por mil sobre el capital de todo crédito hipotecario que se inscriba en la Oficina de Hipotecas.

Art. 20.- No se cobrará sino un solo derecho de inscripción por cada crédito, sea cual fuere el número de los acreedores y el de los deudores.

Art. 21.- Si hubiere lugar a inscribir un mismo crédito en más de una Oficina de Hipoteca, el derecho se satisfará por completo en la primera en que se haga la inscripción y no se pagará por los demás sino los honorarios del Conservador de Hipotecas.

Art. 22.- Los gastos de inscripción son de cuenta del deudor, no habiéndose convenido lo contrario, anticipándose los adelantos por el que hace la inscripción menos en las hipotecas legales, por cuya inscripción el Conservador tiene el recurso abierto contra el deudor.

CAPITULO III DE LA CANCELACION Y REDUCCION DE LAS INSCRIPCIONES

Art. 23.- Las inscripciones se cancelan por el consentimiento de las partes interesadas, que tengan capacidad para este objeto, o en virtud de una sentencia en última instancia, o pasada en autoridad de cosa juzgada.

Art. 24.- En uno y otro caso, los que requieran la cancelación depositarán en la Oficina de Hipotecas el comprobante auténtico del consentimiento o la copia de la sentencia.

Art. 25.- La cancelación o reducción de toda inscripción se colocará al margen de esta, firmando la nota el Conservador de Hipotecas con expresión de la fecha en que se extiende y de la copia del acta o sentencia en virtud de la cual se hace la cancelación o reducción.

Art. 26.- La copia del acta o sentencia de que tratan los artículos anteriores, quedará depositada en el archivo de la oficina de hipoteca, estando obligado el Conservador a formar con ellos un expediente especial, anotándose en cada

una de ellas la fecha de la cancelación o reducción y el folio del libro o registro.

CAPITULO IV DE LAS TRANSCRIPCIONES Y DERECHOS QUE DEBEN ABONARSE POR ELLAS

Art. 27.- Se transcribirán en la Oficina de Hipotecas donde radiquen los bienes: 1ro. Todo acto entre vivos, traslativo de propiedad inmobiliaria, o de derechos reales susceptibles de hipotecas; 2do. Todo acto que contenga renuncia a estos mismos derechos; 3ro. Las sentencias que declaren la existencia de un contrato verbal de la naturaleza de los expresados; 4to. Toda sentencia de adjudicación que no sean dictadas sobre licitación realizada en beneficios en un coheredero o de un copartícipe.

Art. 28.- Deberán igualmente transcribirse: 1ro. todo acto constitutivo de anticresis, de servidumbre, de uso y de habitación; 2do. todo acto que contenga renuncia de estos mismos derechos; 3ro. Las sentencias que declarasen su existencia en virtud de un contrato verbal; 4to. Los arrendamientos cuya duración exceda de más de cuatro años (Ley 1306 de 1930) ; 5to. Cualquier acto o sentencia en que se haga constar, aún para arrendamientos de menos duración, el anticipo o cesión de una suma equivalente a tres años de alquiler o rentas no vencidas.

Art. 29.- Hasta el momento en que sean transcritas no, pueden oponerse a terceros que tengan derechos sobre el inmueble, y que hayan conservado conforme a las leyes los derechos que resulten de los actos y sentencias expresadas en los artículos anteriores. Los arrendamientos que no hayan sido transcritos, no pueden oponerles en cuanto a la duración mayor de diez años.

Art. 30.- Toda sentencia que pronuncie la resolución, nulidad o rescisión de un acto transcrito debe anotarse al margen de la transcripción hecha en el libro o registro, dentro del mes siguiente al día en que aquella haya obtenido autoridad de cosa juzgada. El abogado que haya obtenido la sentencia está obligado a realizar aquella operación remitiendo al Conservador de Hipotecas una factura firmada por él, de la cual debe darse recibo.

Art. 31.- También se transcribirán en el registro o libro destinado al efecto, los actos de embargos inmobiliarios o las actas de denuncia de los mismos por parte de los bienes sujetos al embargo que radiquen en la Provincia o Distrito.

Art. 32.- El Conservador de Hipotecas, cuando al efecto sea requerido, debe entregar, bajo su responsabilidad, un estado especial o general de las transcripciones o menciones prescritas en los artículos precedentes.

Art. 33.- Se percibirá por derecho de transcripción de los actos de que trata el presente capítulo (Ley 2660 de 1950) el uno por ciento; (Ley 3441 de 1952) : el uno por ciento adicional, (Ley 32 de 1974) : el 2% adicional sobre el precio que conste en los mismos, sin que tal precio baje del que equitativamente constituya el valor comercial de los terrenos o derechos reales comprendidos en el documento; entendiéndose que en la venta con pacto de retro o retroventa que se verifiquen con arreglo a las disposiciones del Capítulo VI, Título VI, Libro III, del Código Civil, regirán los derechos prescritos en este Capítulo, pero pudiendo ejercerse la facultad de retracto o retroventa sin que por ello se exijan derechos adicionales aparte.

Art. 34.- Cuando un mismo acto dé lugar a transcribirse en otra Oficina de Hipotecas, se regulará el derecho en la forma que establece el artículo 21 de la presente Ley, respecto a las inscripciones.

Art. 35.- (Ley 2160 de 1949): Los derechos y gastos de transcripción están a cargo de adquirentes, o de la otra parte cuando así se estipule entre ellas.

CAPITULO V DE LA CONTABILIDAD

Art. 36.- (O. E. 665 de 1921): Los derechos por inscripción y transcripción señalados en esta Ley son rentas municipales e ingresarán en la caja de los Ayuntamientos de los Municipios en que radiquen los bienes inscritos o transcritos:

- Cuando la propiedad esté ubicada en el Municipio donde el Conservador de Hipotecas tenga su oficina, este entregará los derechos directamente al Ayuntamiento de dicho Municipio.

- Cuando la propiedad esté ubicada en un Municipio que no sea el que el Conservador de Hipotecas tenga su oficina, este remitirá los derechos inmediatamente al Tesorero Municipal junto con una relación que especifique la naturaleza del documento sometido al pago de derechos, su fecha y los nombres de las partes; y el Tesorero, a su vez, entregará los derechos al Ayuntamiento del Municipio donde esté ubicado el inmueble.

- Todo documento que se refiera a bienes inmuebles ubicados en más de un municipio, sometido al pago del derecho proporcional establecido en la precitada Ley Sobre Registro y Conservación de Hipotecas, debe contener una declaración, hecha por una de las partes interesadas, en la cual se hará constar la porción de la suma principal, expresada en el documento, que corresponda a cada Municipio; y el Conservador de Hipotecas de la Provincia donde primeramente haya sido hecha la inscripción o transcripción, remitirá en seguida al Tesorero Municipal la cantidad total de los derechos junto con una relación que especifique la naturaleza del documento, la fecha de este, los nombres de las partes, y una copia de la declaración mencionada en este mismo artículo. El Tesorero Municipal distribuirá los derechos entre los Municipios interesados en la proporción mencionada en la predicha declaración.

- Si dentro de cinco días después de percibir los derechos el Conservador de Hipotecas dejare de remitirlos íntegramente, junto con la correspondiente relación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la ley 665 de 1921, sufrirá pena de multa cuya cuantía no será menor del cinco ni mayor de diez por ciento de la suma total de los derechos.

Art. 37.- Los Conservadores de Hipotecas asentarán en el libro o registro destinado a llevar la contabilidad, todo los derechos que perciban por inscripciones y transcripciones, de conformidad a la presente ley, con expresión del acto o sentencia que causare el derecho y la fecha de la inscripción. Este libro se cerrará el último día de cada mes.

Art. 38.- El Conservador de Hipotecas dará cuenta dentro de los cinco primeros días del mes subsiguiente, de todas las entradas que hubiere percibido, acompañado de un estado expresivo del número de actos que aparezcan en el libro o registro destinado a llevar contabilidad.

Art. 39.- El estado y suma percibida se entregará al Tesorero de Ayuntamiento de la cabecera de Provincia o Distrito respectivo, quien dará recibo al pie de la cuenta original en el libro o registro, conservando en su poder el estado certificado por el Conservador de Hipotecas, que le servirá de comprobante de ingresos.

CAPITULO VI HONORARIOS DEL CONSERVADOR DE HIPOTECAS

Art. 40.- Los Conservadores de Hipotecas cobrarán a su provecho los siguientes honorarios: El cinco por ciento del ingreso de los derechos de inscripción transcripción que se hiciesen:

- Para la anotación en el libro o registro diario, de las entregas de actas de mutación que hagan las partes al Conservador para ser transcritas, o de las obligaciones, sentencias o facturas para ser inscritas, cuando lo efectuaren, cincuenta centavos.

- Por la inscripción en el libro o registro correspondiente de la obligaciones de créditos hipotecarios, a requerimiento de parte comprendida la nota o certificación colocada al pie del acto, dos pesos. Por la nota de cesión, cancelación o reducción de toda hipoteca, al margen de la inscripción, y certificación al pie del acto copia de sentencias, dos pesos.

- Por toda certificación que expida el Conservador, bien sea de la existencia de alguna acta en sus libros, o de no existir ninguna, dos pesos.

- Por transcripción de cualquier acto, un peso por foja del libro correspondiente.

- Por toda copia confrontada de los actos que consten en sus libros un peso por foja.

- Por la transcripción del acta de embargo inmobiliario, un peso por foja del libro correspondiente.

- Por la transcripción del acta de denuncia del embargo inmobiliario un peso por foja.

- Por cualquier mención que se hiciere a requerimiento de parte al margen de los libros de inscripción o de transcripción, y constancia de haberlo efectuado, dos pesos.

- Por acta del Conservador, haciendo constar su negativa a transcribir un acto inmobiliario por existir embargo precedente, dos pesos.

- Por derecho de busca de documento que no sean inscripciones hipotecarias, cincuenta centavos por cada año, si no se les indicase aquel en que se encuentre el documento y un peso si se les indica el año.

Párrafo (Der. Ley 25 de 1963). Especifica que los Directores de Registro Civil y Conservadores de Hipotecas percibirán como única remuneración el sueldo que le asignen los Ayuntamientos.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 41.- Los libros o registros de las oficinas de hipotecas son públicos y toda persona tiene derecho a exigir copia de ellos, bien sea de las inscripciones y transcripciones que en ellos existan, o certificados de no existir ninguna.

Art. 42.- Las certificaciones o notas de inscripciones o transcripciones colocadas por el Conservador al pie de las facturas o copias de actos o sentencias serán visadas por el Tesorero Municipal, quien llevará un registro especial al efecto, para la confrontación de la contabilidad.

Párrafo.- En dicho registro no se necesitará hacer mención del objeto del acto, bastando solamente hacer notar la fecha de la loma de razón, o transcripción, número que lleva y folio del libro del registro.

Art. 43.- Las Oficinas de Hipotecas están bajo la inmediata vigilancia e inspección de los Tribunales y Juzgado de Primera Instancia de la Provincias o Distritos; y el Fiscal de los mismos debe visitar cada tres meses dichas oficinas, para cerciorarse de que se cumple con todas las formalidades requeridas por el Código Civil y la presente Ley, estando obligados a denunciar al tribunal o juzgado las infracciones que notaren.

Art. 44.- (Derogado).

Art. 45.- (Mod. por Dec. N°. 55 de 1982 que establece como horario de trabajo de las Oficinas Públicas del Estado de 7:30 am a 2:30 pm, de Lunes a Viernes). Las Oficinas de Hipotecas estarán abiertas todos los días no feriados desde las siete de la mañana hasta las seis de la tarde.

Párrafo.- Los días de vacaciones señalados por la Ley 821 de 1927 de Organización Judicial, con excepción de los feriados, no se incluyen en éstas, siendo hábiles para hacer las inscripciones en las oficinas de Hipotecas.

Art. 46.- Ninguna de las disposiciones contenida en la presente Ley, son aplicables a aquellas actas que hayan adquirido fecha cierta, ni a las sentencias dictadas con anterioridad al 17 de Abril del año 1884, fecha en que fue sancionado el Código Civil.

Art. 47.- Los Conservadores de Hipotecas son responsables de las faltas que cometieren en el cumplimiento de su deber, así como de los perjuicios que ocasionaren y están obligados a cumplir todas las prescripciones de la presente Ley, bajo las penas que señala el Código Civil.

Art. 48.- La presente Ley en nada deroga las disposiciones del Código Civil referente a los privilegios e hipotecas y será enviada al Poder Ejecutivo para su promulgación.

Dada en la sala de sesiones del Congreso Nacional, a los 27 días del mes de mayo de 1890; año 47 de la Independencia y 27 de la Restauración.

El Presidente -Pedro M. Garrido-
Los Secretarios. -A. Andreu.- Natalio Redondo.

Ejecútese, comuníquese por la Secretaría correspondiente, publicándose en todo el territorio de la República para su cumplimiento.

Dado en el Palacio Nacional de Santo Domingo, capital de la República, a los 21 días del mes de junio de 1890; año 47 de la Independencia y 27 de la Restauración.

El presidente de la República,
ULISES EUREAUX

Refrendada: El Ministro de Justicia e Instrucción Pública interino -A. W. y Gil.