

Series of 2007

# Pagrehistro at Pagtitulo ng Lupa

Produced by:

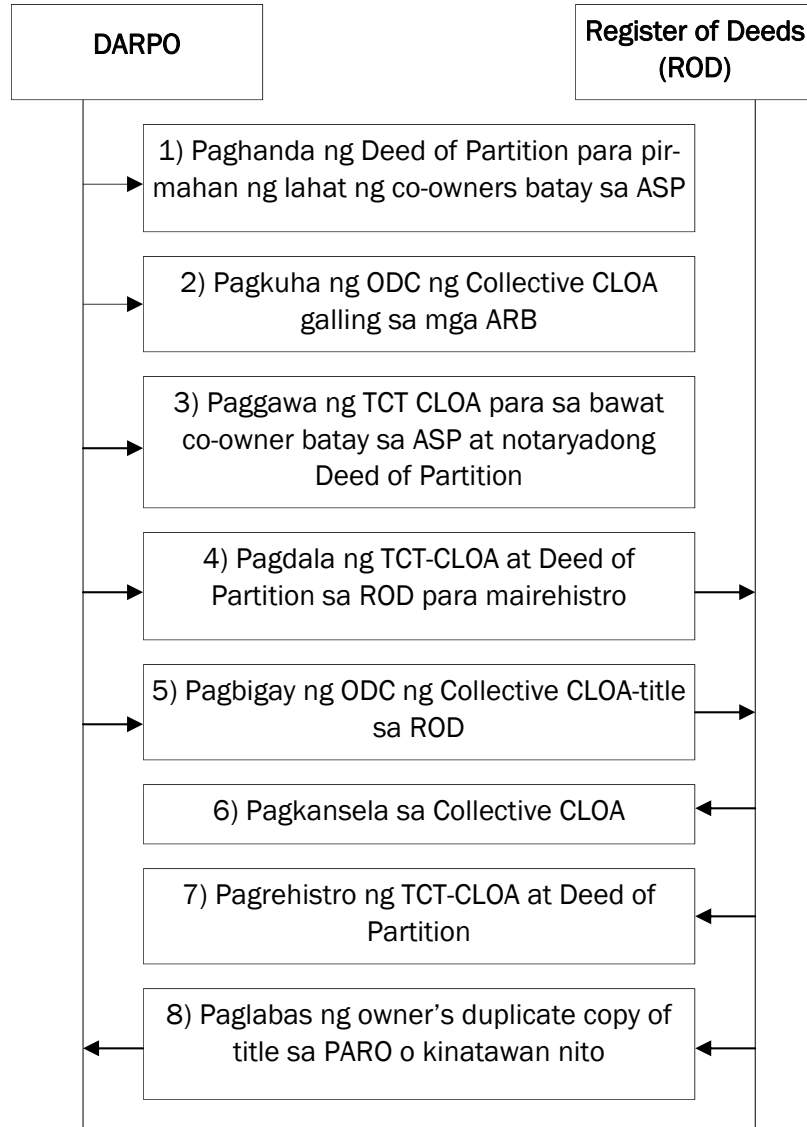
Bureau of Agrarian Reform Information and Education (BARIE)  
Communications Development Division (CDD)

*Sources*

BATAS  
Patnubay na Aklat ng mga Paralegal  
sa Batas ng Repormang Agraryo  
Volume 3—Pagsasaliksik sa Puso ng CARP

RA 6657, Series of 1988

**Paano ang pagbabahagi at pagrerehistro ng Collective CLOA?**



**Ano ang pagrerehistro ng lupa?**

Ang pagrerehistro ng lupa ay ang prosesong itinakda ng Estado ng pagsasagawa ng isang pampublikong tala ng mismong titulo sa lupa kung saan ang partidong interesado sa lupa ay maaaring manalig. *(Pena, Registration of Land Titles and Deeds, Revised Edition, 1988)*

**Bakit kailangan ang pagrerehistro ang lupa?**

Ang tunay na layunin ng pagrerehistro ng lupa sa ilalim ng Torrens System ay tanggalin ang anumang pagdududa sa titulo ng lupa; tigilan ang anumang tanong sa kanyang legalidad, maliban na lang sa mga paghahabol na naitala sa panahon ng pagrerehistro. *(Pena, Registration of Land Titles and Deeds, Revised Edition, 1988)*

**Ano ang pangunahing batas sa pagrerehistro ng lupa?**

Ang Presidential Decree No. 1529 ng June 11, 1978 o tinatawag na Property Registration Decree, ay nagtatakda ng alituntunin sa pagtatala ng lupa sa ilalim ng Torrens System. Pinapawalambisa nito ang lahat ng naunang batas na may kaugnayan sa pagtatala ng ari-arian.

**Ano ang sakop ng PD 1529?**

Malawak ang sakop ng batas na ito gaya ng:

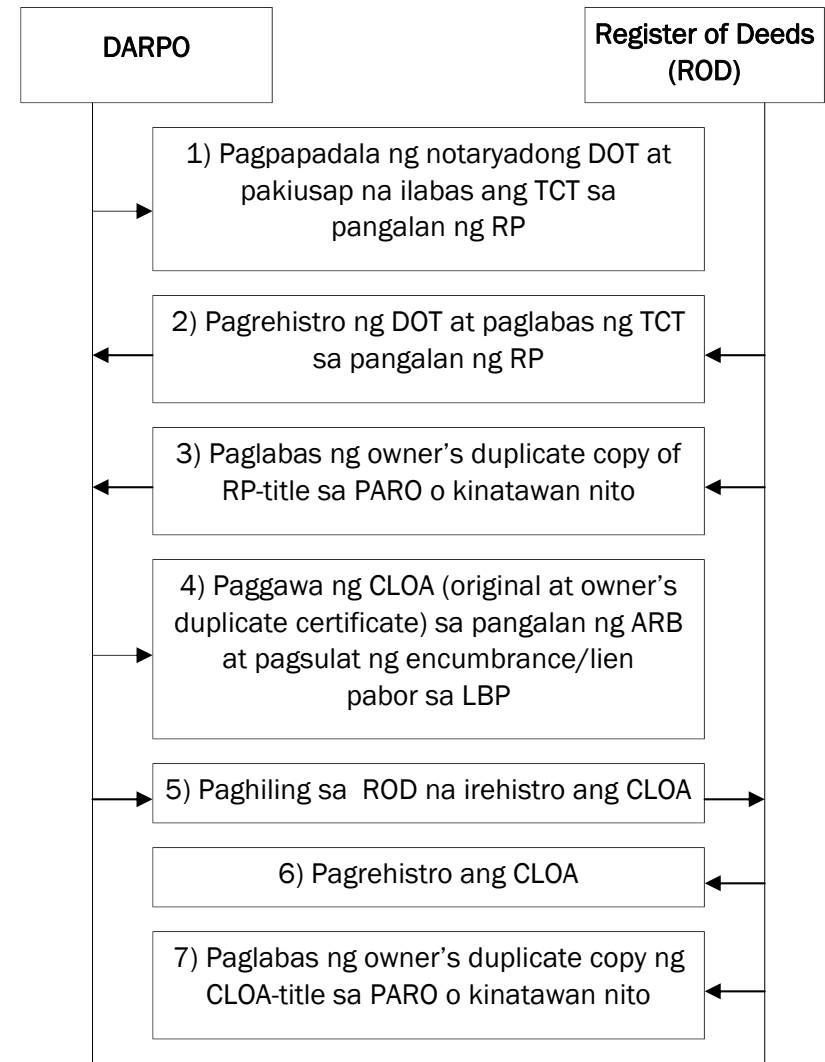
- ♦ Orihinal na pagrerehistro ng titulo sa ordinaryo at cadastral na proseso ng pagrerehistro;
- ♦ Pagrehistro ng mga kusa at hindi kusang pakikitungo; at
- ♦ Reconstitution ng nawala o nasirang orihinal ng Torrens title.

**Ano ang iba pang batas na may kaugnayan sa pagrerehistro ng lupa?**

Bukod sa PD 1529 o Property Registration Decree, ang mga sumusunod ay ilan pa sa mga batas nito:

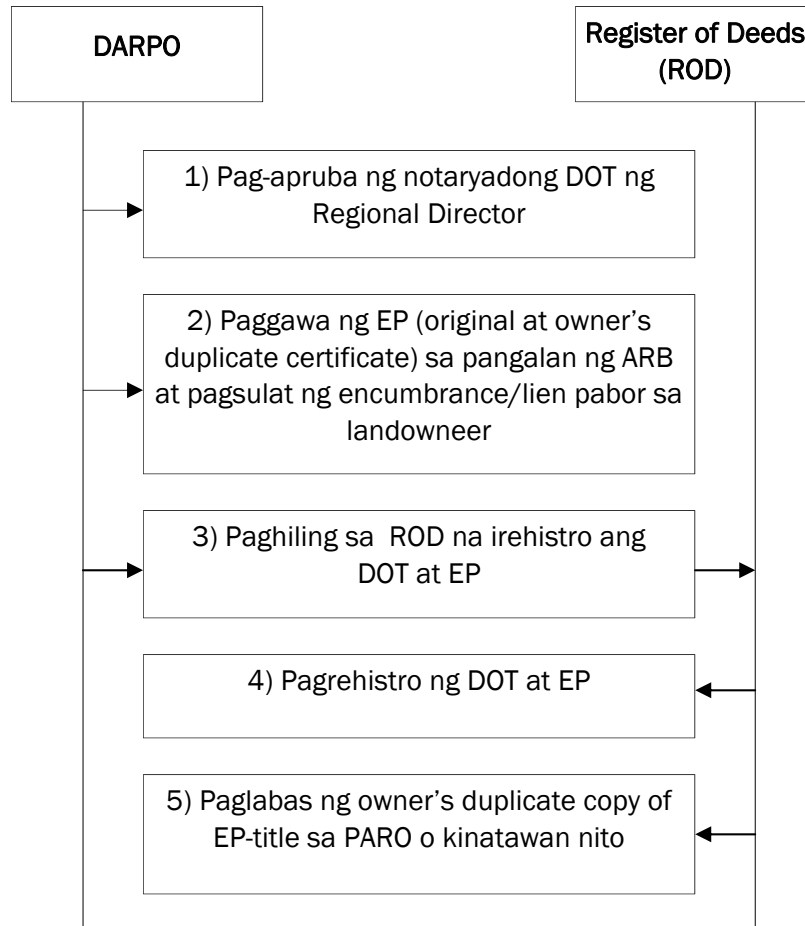
- ♦ Land Registration Law (Act No. 496, February 1, 1903), na siyang nagtakda ng batas sa pagpapasya at pagrehistro ng mga titulo. Karamihan sa prinsipyo ng Torrens System ay batay sa mga probisyon nito. Ito ang dahilan kung bakit ang dati at kasalukuyang mga desisyon ng Supreme Court sa pagrerehistro ng lupa ay ibinabanggit ang nasabing Act.
- ♦ Cadastral Act o Act 2259, at Public Land Act o Commonwealth Act 141. Ipinasa ang mga batas na ito upang mailagay ang mas malaki pang bilang ng mga lupa sa operasyon ng Torrens System.

**Ano ang mga hakbang sa paglilipat at pagrerehistro ng lupa ng mga Korporasyon o Partnerships sa RP?**



**Paano ang paglilipat at pagrerehistro ng lupang titulado at di-titulado mula may-ari sa pangalan ng ARB sa ilalim ng OLT?**

Sa Pamamagitan ng Direktang Pagbabayad



- ♦ Seksyon 194 ng Revised Administrative Code at sinusugan ito ng Act 3344. Ito ang nagtatakda ng mga alituntunin sa pagrehistro o pagtala ng mga transaksyon, kaugnay ang mga hindi pa rehistradong lupa.

**Aling korte ang may kapangyarihan sa pagpaparehistro ng lupa?**

Ang Regional Trial Court (RTC) ang may kapangyarihan sa mga proseso ng pagrerehistro ng lupa, sa lahat ng pagpapagawa ng orihinal na rehistro ng titulo ng lupa, pati na ang mga pagpapahusay at interes dito, at sa lahat ng petisyong isinampa matapos ang orihinal na rehistro ng titulo. Ito rin ang may kapangyarihang maglitis at madesisyon sa lahat ng mga katanungan kaugnay sa rehistro.

**Gaano katagal isinasagawa ang proseso ng pagpaparehistro?**

Sa loob ng limang (5) araw mula nang ito ay matanggap o mailabas, at sa pamamagitan ng kanyang clerk of court, ang mga RTC ay magpapadala sa Land Registration Commission ng dalawang certificate copies ng anumang pleadings (mga petisyon at iba pang mga dokumentong legal), exhibit, order, at desisyon na nai-file o nailabas sa mga pagpapagawa o petisyon para sa pagpaparehistro. Hindi kasama sa mga ito ang

Stenographic notes. (PD 1529, Sec. 2, 1978)

Ayon pa sa Sec. 2 ng Property Registration Decree o PD 1529, ang mga proseso sa korte kaugnay ng pagrehistro ng lupa sa buong Pilipinas ay mga pagdinig na *in rem* at batay sa pangkalahatang tanggap na prinsipyo ng Torrens System.

Ang isang **proceeding in rem** ay isang kaso na nakakaapekto sa lahat ng tao alam man nila o hindi ang kaso.

**Anu-ano ang mga uri ng pagrerehistro ng lupa?**

**Original Registration**—ay para sa paggawad ng lupa sa may-ari sa registration proceeding sa unang pagkakataon. Ang titulong inilalabas dito ay tinatawag na *Original Certificate of Title* (OCT).

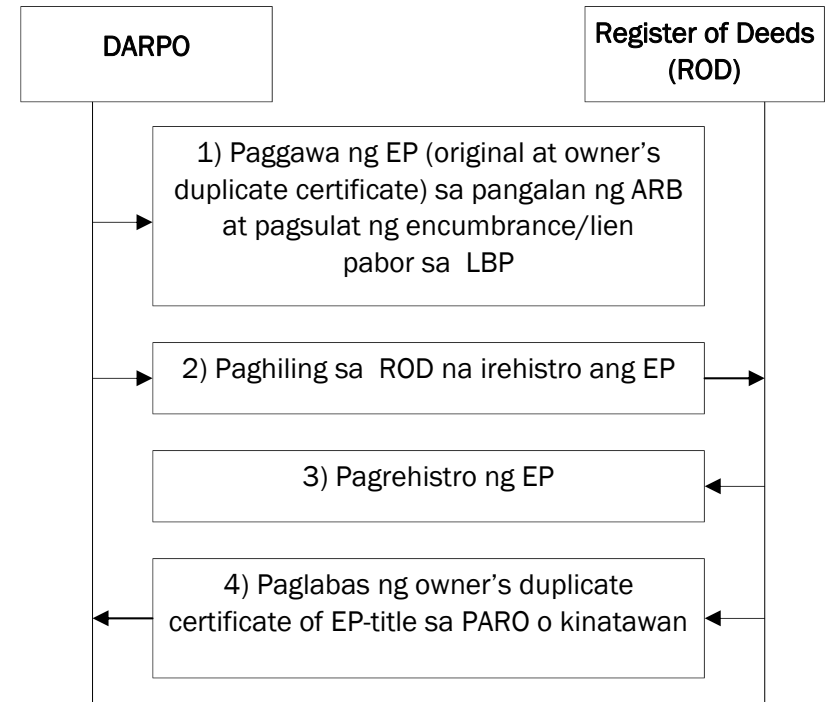
**Subsequent Registration**—ay anumang sumusunod na pagrehistro kung saan ang naunang titulo ay kinakansela at pinapalitan ng ibang titulo dahil sa pagbebenta o paglipat ng lupa. Ang tawag sa bagong titulo na ito ay *Transfer Certificate of Title* (TCT). Lahat na ng sumusunod na titulo ay kilala bilang *Transfer Certificates*.

**Kailangan bang magbayad ang ARB sakaling dating landed estate ang naibahagi sa kanya?**

Oo. Babayaran ng ARB ang halagang nagastos para mabili ang lupa. Ang ibang mga gastos, kabilang ang survey fee ay libre. (DAR AO No. 3, 1990)

**Paano ang paglipat at pagrerehistro ng lupang titulado at di-titulado mula may-ari sa pangalan ng ARB sa ilalim ng OLT?**

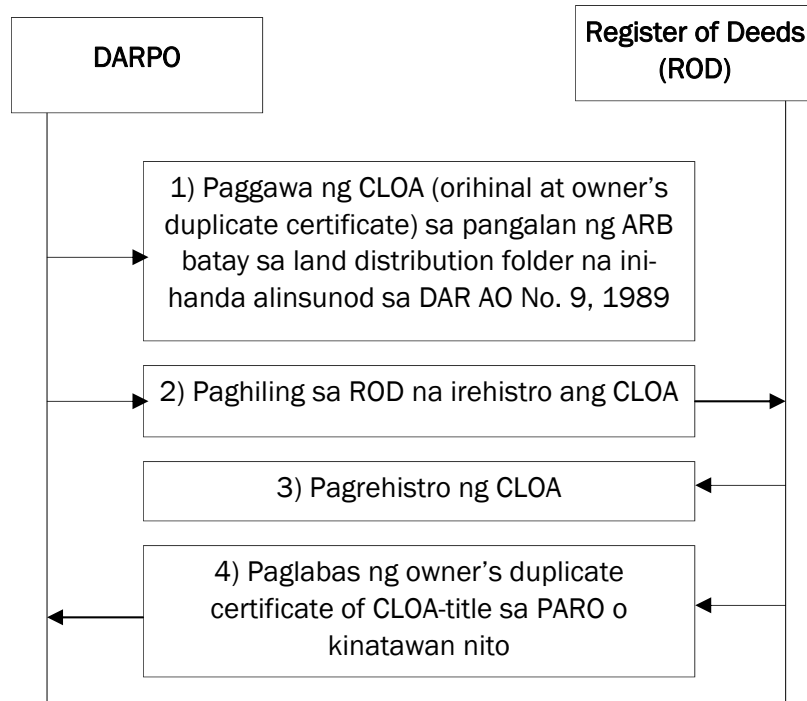
Sa Pamamagitan ng LBP Financing



**Anu-ano ang mga landed estates?**

Ang mga landed estates ay ang dating mga haciendas o lupain ng mga pribadong indibidwal o korporasyon na nakuha na ng pamahalaan sa ilalim ng mga naunang batas, na laan para sa pamamahagi o pagbebenta sa karapat-dapat na kasama o magsasaka. (DAR AO No. 3, 1990)

**Paano ang paglilipat at pagrerehistro ng lupang saklaw ng Settlement Projects at Landed Estates?**



**Sinu-sino ang maaaring mag-apply para sa orihinal na pagrerehistro?**

Ayon sa Seksyon 14 ng Property Registration Decree, ang mga sumusunod ang maaaring magsampa ng aplikasyon sa RTC:

- ♦ Mga tao o mga predecessors-in-interest na mayroong hayagan, tuloy-tuloy, eksklusibo at kilalang humahawak ng alienable at disposable lands ng public domain sa ilalim ng isang *bona fide* (lihitimong) paninindigan ng pagmamay-ari simula June 12, 1945, o mas maaga pa.
- ♦ Sinomang nagkaroon ng pagmamay-ari ng pribadong lupa dahil sa *prescription* alinsunod sa mga umiiral na batas.
- ♦ Sinomang nagkaroon ng pagmamay-ari ng pribadong lupa o abandonadong riverbed dahil sa karapatan ng *accession* o ng *accretion*.
- ♦ Sinomang nagkaroon ng pagmamay-ari ng lupa sa iba pang paraan na pinapayagan ng batas.

**Paano kung ito ay co-ownership, sino ang maaaring mag-apply para sa orihinal na pagrerehistro?**

Kung ang pagmamay-ari ng lupa ay pinagsama-sama, lahat ng co-owners ay magsasampa ng aplikasyon sa Regional Trial Court.

### Anu-ano ang mga hakbang at alituntunin para sa orihinal na pagrerehistro?

Ang mga sumusunod na hakbang ay para sa orihinal na pagrerehistro at pagkakamit ng Original Certificate of Title

Mga Hakbang	Sinong Gagawa	Saan	Mga Kondisyon
<i>Unang Hakbang:</i> Pagsusurvey o pagsusukat ng lupa	Licensed Surveyor	Sa mismong lupain na irerehistro	Ihahanda ang plano sa tracing cloth o Diazo Polyester Film ng licensed surveyor
<i>Ikalawang Hakbang:</i> Pag-apruba ng Plano	Director ng Bureau of Lands		
<i>Ikatlong Hakbang:</i> Paghain ng aplikasyon sa pagrerehistro	May-ari ng lupa	Regional Trial Court na nakakasakop sa lugar ng lupa	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 7 kopya ng makinilyadong aplikasyon;</li> <li>◆ Orihinal na plano</li> <li>◆ 3 kopya ng technical description</li> <li>◆ 3 kopya ng certificates galling sa surveyor</li> <li>◆ 4 na pinakahuling Tax Declaration o Assessment Certificate galing sa Assessor's Office</li> </ul>

### Pinapayagan ba ang direktang paglilipat ng lupa mula may-ari ng lupa sa pangalan ng ARB?

Oo. Ito ay sa pamamagitan ng Kusang Loob na Paglilipat ng Lupa o Voluntary Land Transfer (VLT) at Panukalang Direktang Pagbabayad o Direct Payment Scheme (DPS) na isang boluntaryong kasunduan kung saan ang may-ari ng lupa ay direktang naglilipat ng lupa sa pangalan ng kwalipikadong ARB. (DAR AO No. 2, 1995)

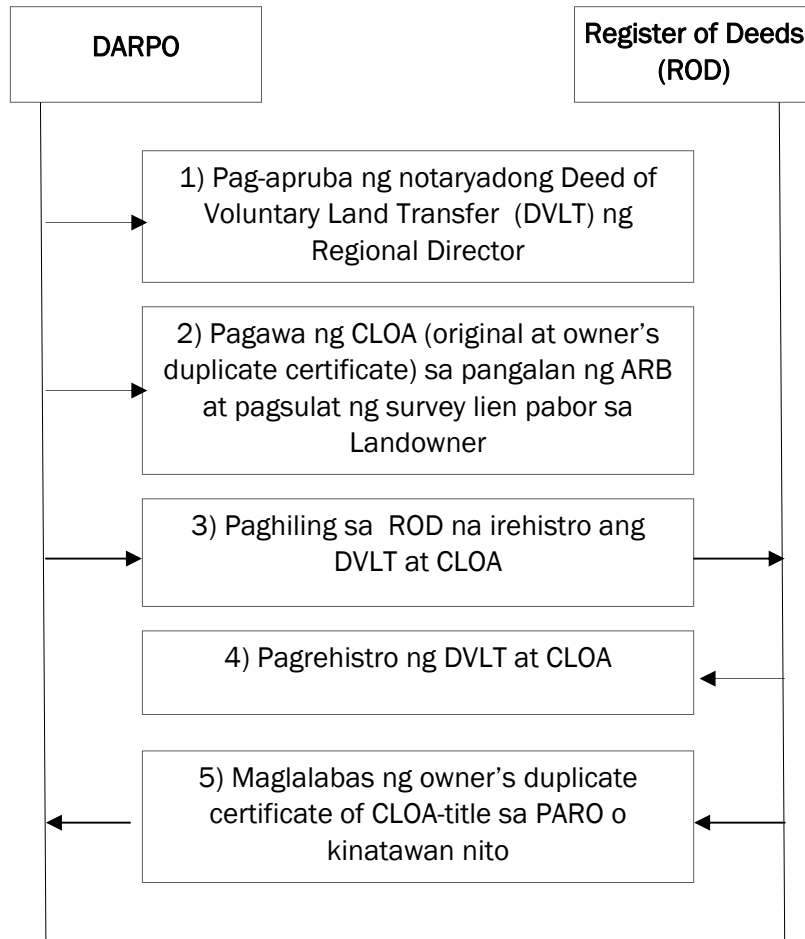
### Paano nagbabayad ang ARB sa may-ari ng lupa?

Ang pagbabayad ng pera o produkto ay direktang ibibigay sa may-ari ng lupa batay sa mga takda at kundisyon na mapagkakasunduan ng dalawang partido. Ang mga nasabing takda at kundisyon ay susundin ng mga partido matapos mairehistro at aprubahan ito ng DAR. (DAR AO No. 2, 1995)

### Sakop ba ng public domain ang lupang ipinamahagi sa settlement project?

Oo. Ang mga ito ay bahagi ng public domain. Batay sa Seksyon 2 ng RA 6657, kung kinakailangan at alinsunod sa batas, gagamitin ng estado ang prinsipyo ng agrarian reform o stewardship sa pamamahagi o paggamit ng likas na yaman kasama ang lupa ng public domain. (DAR AO No. 9, series of 1995)

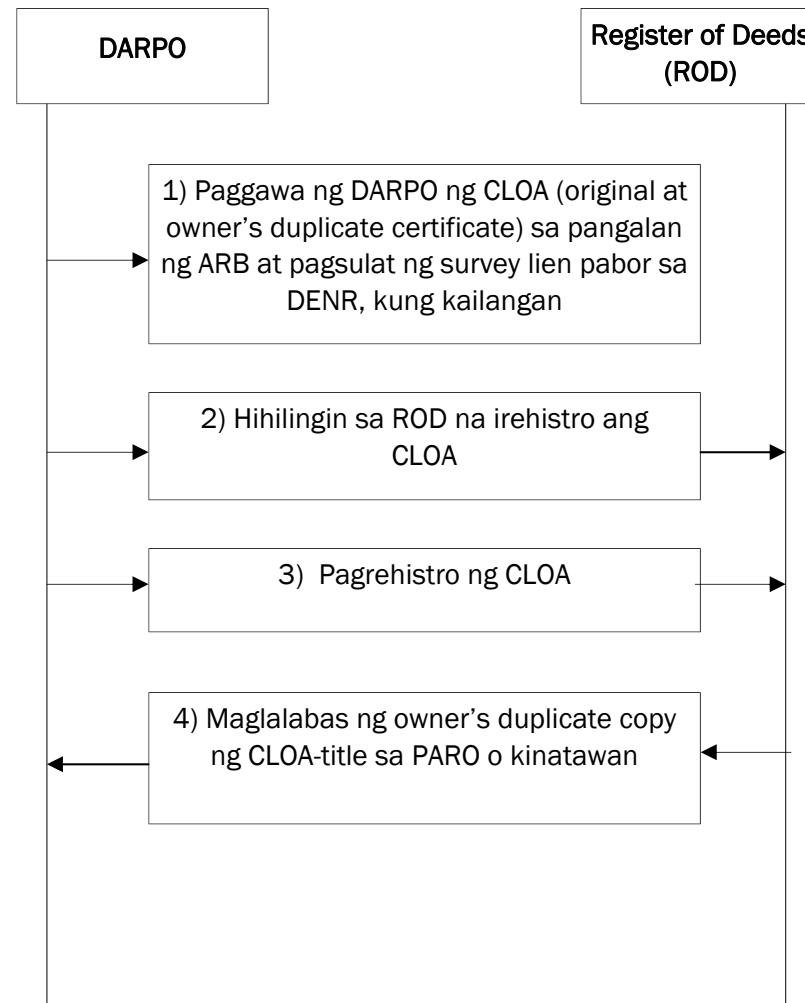
Paano ang pagrerehistro ng direktang paglili-pat ng titulado at di-tituladong lupa mula may-ari ng lupa sa pangalan ng ARB?



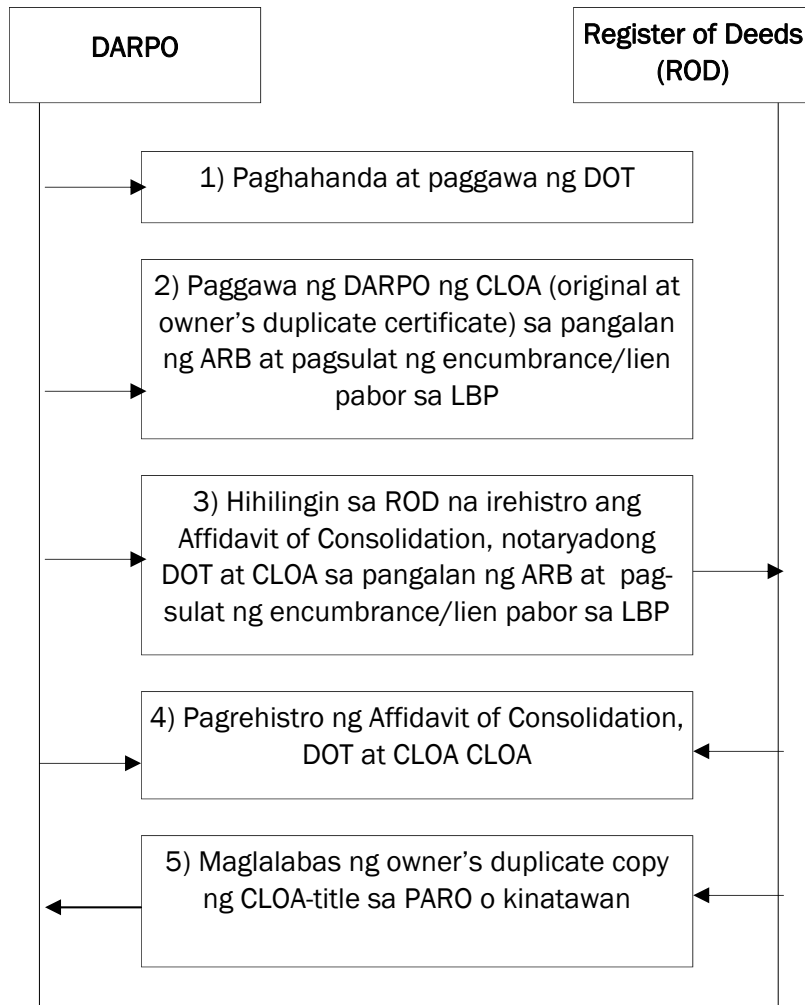
Mga Hakbang	Sinong Gagawa	Saan	Mga Kondisyon
<i>Ika-apat na Hakbang</i> Pagtatakda ng Land Registration Case Number	Clerk of Court	Regional Trial Court na nakaka-sakop sa lugar ng lupa	Ang pagtatakda ng numero ay isasa-gawa kapag naisampa na ang aplikasyon
<i>Ikalimang Hakbang:</i> Pagdinig sa aplikasyon	Clerk of Court	Regional Trial Court	Padadalhan ang LRA ng mga kopya: <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Court order;</li> <li>◆ Duplicate copy ng aplikasyon;</li> <li>◆ Orihinal o certified copy ng plano;</li> <li>◆ Duplicate original copy ng technical description;</li> <li>◆ Surveyor's certificate;</li> <li>◆ Pinakahuling tax declaration; at</li> <li>◆ Resibo ng pagpapalathala</li> </ul>
<i>Ika-anim na Hakbang:</i> Paglalathala	LRA	National Printing Office— Official gazette at isang pahayagan na may sirkulasyon sa buong Pilipinas	Babayaran ng aplikante ang halaga sa paglalathala <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Php1,012.50 sa unang parsela</li> <li>◆ Php322.50 sa bawat susunod na parsela na sobra sa una</li> </ul>

Mga Hakbang	Sinong Gagawa	Saan	Mga Kondisyon
<i>Ikapitong Hakbang:</i> Pagtutol at Pagsampa ng reklamo	Sinumang naghabol ng pagmamay-ari ng lupa o may interes	Korte	
<i>Ikawalong Hakbang:</i> Paghain ng ebidensya	Aplikante at ang tumutulong na partido		
<i>Ikasiyam na Hakbang</i> Desisyon	Korte		Kapag pinal na ang desisyon, utusan ng korte ang Administrator ng LRA na maglabas ng Decree of Registration para sa tunay na may-ari
<i>Ikasampung Hakbang:</i> Decree of Registration	Administrator ng LRA		Pagkatanggap ng court order, ikakabit ng LRA ang transcript ng Decree of Registration sa registration book. Ilagay ang numero ng Decree

Ano ang mga hakbang sa paglilipat at pagrehistro ng lupang Pampamahalaan at Pampubliko na walang titulo?



Ano naman ang proseso sa pagpapatitulo at pagrerehistro ng lupang nailit ng Government Financing Institutions (GFI) ngunit ang pagmamay-ari ay hindi pa naipag-isa?



Mga Hakbang	Sinong Gagawa	Saan	Mga Kondisyon
<i>Ikasampung Hakbang:</i> Decree of Registration	Adminis-trator ng LRA		of Registration sa Original Certificate of Title.  Ang original at owner's duplicate copy ng titulo ay ipapadala sa Register of Deeds
<i>Ika-labing-isang Hakbang</i> Pagbibigay ng Certificate of Title	Register of Deeds		Isang OCT number ang ibibigay sa titulo pagkatang-gap ng original at duplicate copies ng Certificate of Original Registration;  Itatago ang titulo sa vault ng Registry; at  Ibibigay ng Register of Deeds ang owner's duplicate original certificate of title sa may-ari ng lupa/aplikante.

**Paano isinasagawa ang subsequent registration?**

Kabilang sa subsequent registration ang mga kusa at hindi kusang transaksyon sa mga rehistradong lupa.

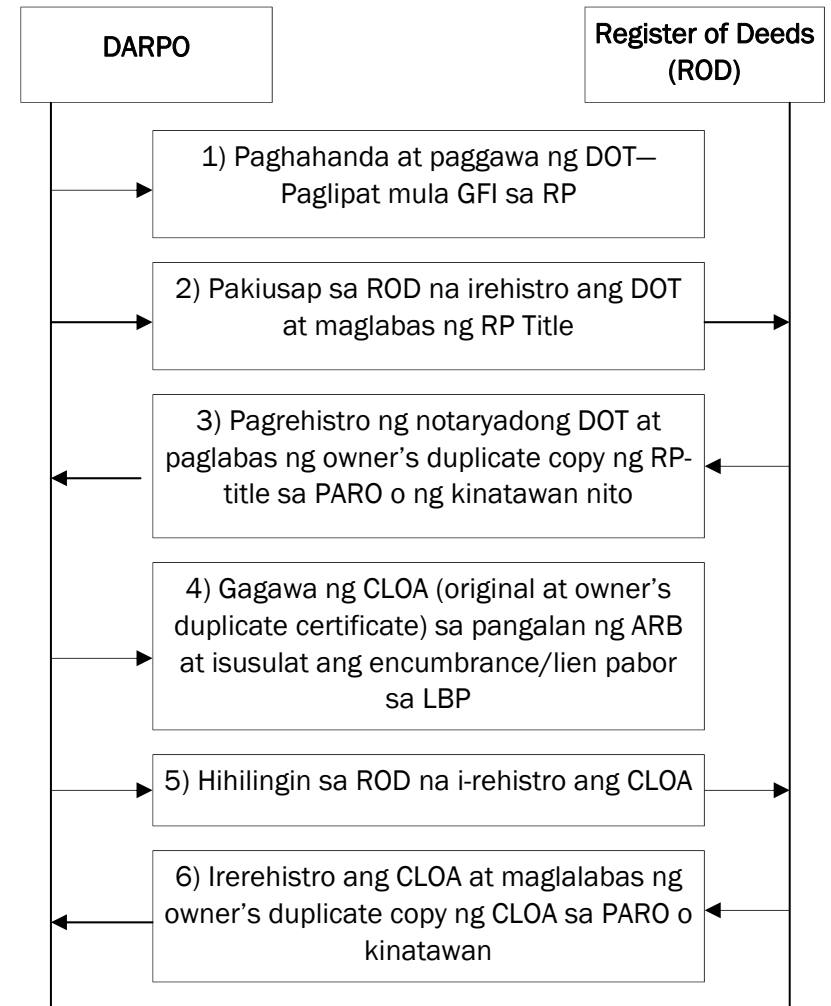
**Kusang Transaksyon**—mga deed o dokumento na resulta ng Malaya at boluntaryong kilos ng mga patido.  
**Hindi Kusang Transaksyon**—ang mga weiths, order o proseso na inilabas ng korte na may epekto sa rehistradong lupa na hindi Malaya o boluntaryong kilos ng rehistradong may-ari na maaaring ipatupad kahit wala ang kanyang kaalaman.

**Ano ang pinagkaiba ng kusa at hindi kusang pagrerehistro?**

Sa kusang pagrerehistro ng dokumento, ipinakikita ng may hawak ng certificate of title ang isang notaryado at legal na deed of sale at ito ay inilalagay sa daybook (primary entry book). Kasabay nito isinusuko niya ang owner’s duplicate certificate of title at nagbabayad siya ng registration fees.

Samantala, sa kaso ng hindi kusang pagrerehistro ng mga dokumento, isang tala sa daybook ng Register of Deeds ay sapat na abiso sa lahat ng tao kahit wala ang owner’s duplicate certificate of title.

**Ano ang proseso sa pagpapatitulo at pagparehistro ng lupang nailit ng Government Financing Institutions (GFI) kung saan ang pagmamay-ari ay naipag-isa?**



**Kailan hindi kailangan ang DOT sa paglilipat ng pribadong lupa sa RP?**

Ang DOT ay hindi kailangan sa paglilipat ng pribadong lupa kapag ang may-ari ng lupa ay:

- ♦ Tumutol o di-tinatanggap ang halaga ng kanyang lupa batay sa halaga na itinakda ng LBP;
- ♦ Hindi sumagot sa abiso ng DAR hinggil sa halaga ng lupa matapos ang 30 araw mula ng natanggap ito. Itinuturing din na tutol siya sa halaga na nakasaad sa abiso;
- ♦ Tumanggap na ng halaga ng lupa ayon sa itinakdang ng LBP at DAR subalit di-naisagawa ang mga panuntunan sa pagtanggap ng bayad sa loob ng 7 araw mula sa LBP.

**Kailangan ba ng RP title kung ang sakop na pribadong lupa ay walang titulo?**

Hindi kailangan ang RP title kapag ang lupang sakop ay walang titulo. Ang DAR Provincial Office ay agad na magpapatuloy sa paggawa ng CLOA.

**Pareho ba ang pagrerehistro ng CLOA sa lupang walang titulo sa mga lupang mayroong titulo?**

Ang pagrehistro ng CLOA ng lupang walang titulo ay batay sa RA 3844. Ito ang batas kaugnay sa pagrerehistro ng unregistered lands.

**Anu-ano ang mga halimbawa ng kusang transaksyon at hindi kusang transaksyon?**

Ang mga kusang transaksyon ay ang mga sumusunod:

- ♦ Pagbebenta (sale)
- ♦ Paglilipat ng pagmamay-ari sa tituladong ari-arian, pagsangla at pagpapaupa
- ♦ Mga power of attorney
- ♦ Mga trust

Ang mga halimbawa naman ng hindi kusang transaksyon ay:

- ♦ Mga writ of attachment
- ♦ Injunction o mandamus
- ♦ Pagbenta bilang panagot sa hatol o sa di pagbabayad ng buwis
- ♦ **A d v e r s e claim at notice of lis pendens**

**Lis pendens**—abiso ng kasalukuyang paglilitis; nagsisilbing babala sa lahat na sinomang bumili ng lupa ay binibili ito na may kaalaman na ipinaglilitis ang nasabing lupa. (*Rehabilitation Finance Corp. v. Morales, 101 Phil. 175*)

**Ang deed of sale o mortgage ba ay sapat na para mailipat ang pagmamay-ari ng lupa?**

Hindi. Ang deed of sale o mortgage, lease at iba pang boluntaryong dokumento, maliban sa

testamento na naglilipat ng registered lands, ay hindi sapat upang mailipat ang pagmamay-ari. Ang pagsasagawa ng mga ito ay nagsisilbi lamang na (Sec. 51, PD 1529):

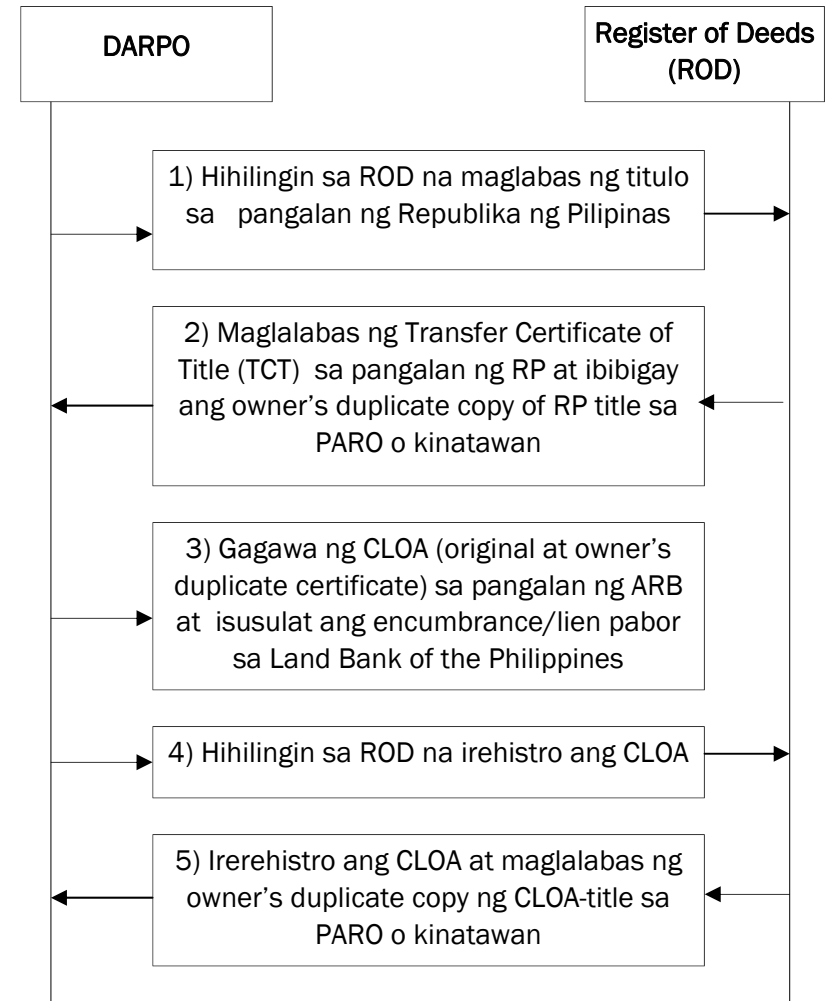
- ◆ Kontrata sa pagitan ng mga partido;
- ◆ Ebidensya ng awtoridad ng Register of Deeds na irehistro ang mga nasabing dokumento.

**Gaano kahalaga ang pagrerehistro ng mga dokumento?**

Ang pagrerehistro ng mga dokumento ay ang ganap na pagkilos sa paglipat ng titulo.

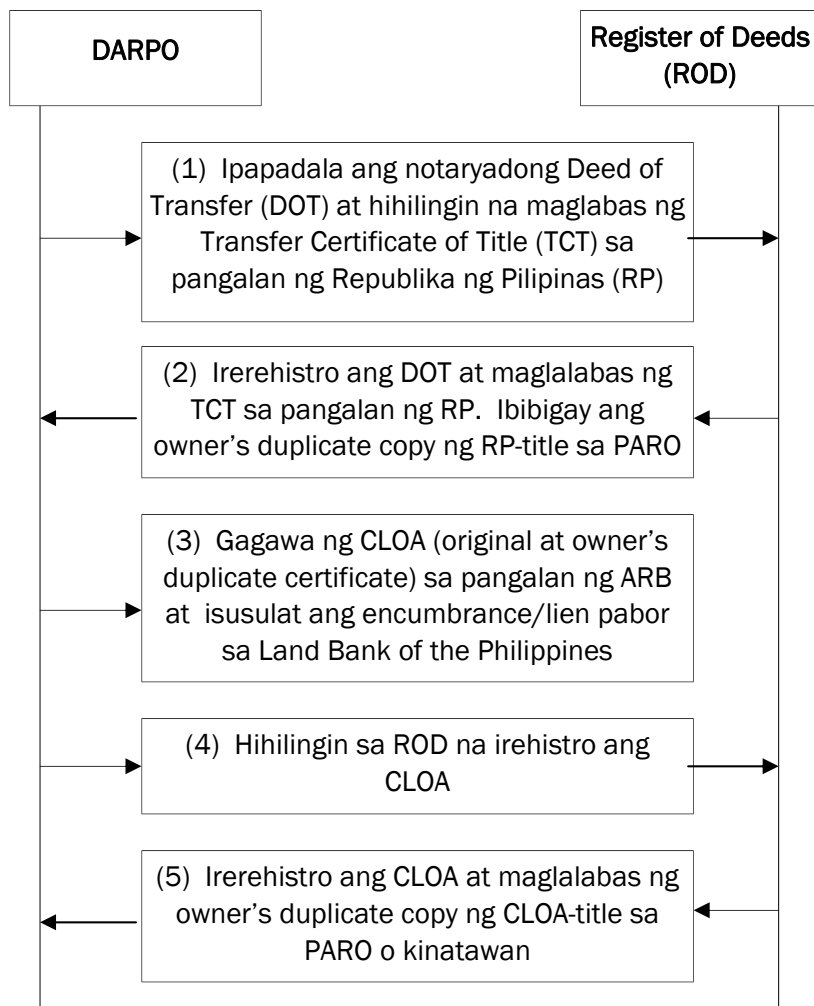
Sa kawalan ng pagrehistro, ang isang paglipat ay hindi nagkakaroon ng epekto sa lupa. Sa ganitong dahilan, sakaling isang bahagi ng nakarehistrong ari-arian ay naibenta at ang pagbenta ay nairehistro at naitala sa certificate of title ng nagbenta, ang nakabili ay nagiging may-ari ng nasabing bahagi bagamat ang kabuuan ng titulo ay nasa kamay pa rin ng nagbenta ng lupa. Sakop sa ganitong alituntunin ang pagbenta ng lupa sanhi ng pagka-embargo o pagka-ilit nito, na nagiging epektibo at legal laban sa mga ikatlong partido mula lamang sa oras ng pagrerehistro.

Kapag walang DOT o di-kailangan ang DOT



**Proseso sa Pagpapatitulo at Pagrerehistro ng Tituladong Lupa mula sa may-ari ng lupa patungong Republika ng Pilipinas**

Kapag may Deed of Transfer (DOT)



**Sapat ba ang pagtala sa day book bilang pagrehistro?**

Hindi. Bagamat kinilala na ang epekto ng pagrehistro ng dokumento ay bumabalik ang epekto sa panahon na naitala ito sa daybook, itinuturing parin na hindi naisasagawa ang pagrerehistro hangga't walang pagtala o pagsulat nito sa certificate of title.

**Anu-ano ang mga kailangan para sa kusang pagrehistro ng mga dokumento?**

Bawat deed o boluntaryong dokumento na inirerehistro ay dapat:

1. Sumusunod sa pormang itinakda ng batas. Dagdag pa ng Sek. 55 ng PD 1529 na:
  - ♦ Laman ang buong pangalan, nasyonalidad, tirahan at postal address ng grantee;
  - ♦ Laman ang pangalan ng pinaglilipatan sa ilalim ng nasabing dokumento;
  - ♦ Binabanggit kung ang nagbigay ay may asawa na o wala pa at kung mayroon man, ang buong pangalan ng asawa;
  - ♦ Kung ang grantee ay korporasyon o asosasyon, ang dokumento ay dapat maglaman ng patunay na ang korporasyon o asosasyon ay may kapangyarihan na magmay-ari ng pribadong lupa.

2. Ang dokumento at ang kanilang kopya ay ibibigay sa Register of Deeds
3. Ang owner's duplicate certificate of title sa lupa ay ibibigay din sa Register of Deeds.

Anumang pagbabago sa tirahan o postal address ng nasabing tao na may sinumpaang salaysay ng pagbabago ay isusulat ito ng Register of Deeds sa orihinal na kopya ng certificate of title. Lahat ng pangalan at tirahan ay isusulat sa certificate.

### **Ano ang paraan ng pagrerehistro kapag sakop ng deed of sale o conveyance ang kabuuan ng tutuladong lupa?**

Kung ang kabuuan ng lupa ay sakop ng dokumento:

1. Susundin ang mga pangkalahatang proseso sa pagrerehistro ng deed of sale o conveyance at ito ay inilalagay sa primary book of entry.
2. Karagdagan dito, ang Register of Deeds ay gagawa ng panibagong certificate of title para sa grantee;
3. Ibibigay sa grantee ang isang owner's duplicate certificate ng Register of Deeds; at
4. Ang naunang orihinal at owner's duplicate certificate ng naglipat ay tatatakan ng "cancelled".

### **May pinagkaiba ba ang titulo ng lupa sa deed o kasulatan?**

Oo. Ang titulo ay ebidensya ng karapatan ng may-ari, samantalang ang deed ay dokumentong isinagawa sang-ayon sa batas kung saan ang isang tao ay naglilipat ng lupa sa ibang tao. *(Pena, Registration of Land Titles and Deeds, Revised Edition, 1988)*

### **Sakaling mayroong co-ownership (higit sa isa ang may-ari), maaari bang magkaroon ng kani-kaniyang kopya ng duplicate certificate of title ang mga co-owners?**

Oo. Isang hiwalay na duplicate certificate of title ang ibibigay sa lahat ng mga co-owner. Itatala ng Register of Deeds sa bawat certificate of title ang isang pahayag kung kanino naibigay ang bawat kopya. *(Presidential Decree No. 1529, Sec. 41)*

### **Paano inililipat ang pribadong lupa sa Republika ng Pilipinas?**

Isang Deed of Transfer (DOT) ang ihahanda ng Land Bank of the Philippines at isasagawa ng may-ari ng lupa na naglilipat ng kanyang lupa sa Republika ng Pilipinas (RP).

Ang DOT ay nonotaryohan at ipapadala sa Register of Deeds upang maglabas ito ng Transfer Certificate of Title sa pangalan ng RP.

EP o Certificate of Title na nagmula sa isang EP, isasagawa lamang ito kapag natanggap na ang mga kailangang dokumento mula sa DAR. (PD 1529, Sek. 105)

### **Kailangan bang magbayad ang ARB para sa pagrerehistro ng titulo?**

Walang kabayaran o anumang uri ang ipapataw kaugnay ng pagpapalabas ng orihinal na EP at sa pagrerehistro ng mga kaugnay na dokumento. (PD 1529, Sek. 105)

### **Anong dokumento ang binibigay sa rehistradong may-ari ng lupa?**

Ibinibigay ang titulo ng lupa o ang dokumentong pinamagatang Owner's Duplicate Certificate of Title ng Register of Deeds sa may-ari ng lupa. (Pena, *Registration of Land Titles and Deeds, Revised Edition, 1988*)

### **Bakit mahalaga ang titulo ng lupa?**

Mahalaga ito dahil ito ang tanging dokumento na nagpapatunay ng pagmamay-ari ng isang tao sa bahagi ng lupa.

### **Paano naman kung bahagi lamang ng lupa?**

Kung bahagi lamang ang sakop ng dokumento:

- ♦ Pansamantalang maitatala ito bilang isang memorandum sa certificate of title (original at duplicate) ng naglipat.

Ang memorandum ay magsisilbing abiso sa ikatlong partido na may bahagi ng lupa na nabili at ililipat, habang hinihintay ang aktwal na paglabas ng certificate na nakapangalan sa kanya (Sek. 58, PD 1529).

- ♦ Maglalabas lamang ang Register of Deeds ng panibagong transfer certificate of title sa pangalan ng grantee kung maipapakita nito ang survey plan ng lupa at ang lahat ng bahagi nito na nai-subdivide.
- ♦ Ang technical description ay susuriin at aaprubahan alinsunod sa Seksyon 50 ng PD1529.

### **Ang deed of mortgage o lease ay kailangan din bang irehistro?**

Oo. Alinsunod sa Seksyon 60 ng PD 1529, lahat ng deeds of mortgage o lease at lahat ng kasulatang naglilipat, nagpapahaba, nagpapawalambisa o ano mang transaksyon kaugnay ng sangla o upa ay magkakabisa lamang sa oras ng pagrerehistro nito.

**Mortgage** o pagsasangla ay pagtatakda ng isang ari-arian sa pamamagitan ng kasulatan bilang seguridad sa pagsasagawa ng tungkulin o pagbabayad ng pagkakautang.

**Lease**— anumang kasunduang nagtatakda ng ugnayang may-ari ng lupa at kasama.

### Ano ang paraan ng pagrerehistro ng pagsasangla at pagpapa-upa?

Sinusunod ang pangkalahatang proseso para marehistro ang anumang transaksyon na di-nagresulta ng paglilipat ng pagmamay-ari. Ang pagrerehistro ay isinasagawa sa:

- ♦ Pag-file sa Register of Deeds;
- ♦ Isang maikling memorandum ang isusulat ng Register of Deeds sa titulo ng lupa (pati rin ang owner's duplicate) at lalagdaan ng Administrator;
- ♦ Anumang pagkansela o pagpapawalambisa sa encumbrances (pabigat) o interes ay irerehistro sa ganito ring paraan, (*Seksyon 54, PD 1529*)

### Kailangan ba ang mga ARB ang magrehistro ng lupang nakuha sa ilalim ng PD 27 at ng RA 6657?

Oo. Ihahanda ng DAR sa pamamagitan ng kompyuter ang isang special registry book na tinatawag na "Provisional Register of Documents

issued under PD 27" na itatago at pananatilihin sa lahat ng Registry of Deeds sa bansa.

Ang nasabing Registry ay talaan ng:

- ♦ Lahat ng Certificate of Land Transfer (CLT) na inilabas alinsunod sa PD 27; at
- ♦ Lahat ng sumusunod na transaksyon na kaugnay ang CLT gaya ng pagsasaayos, paglipat, paggawa ng duplikadong kopya, at pagkansela ng maling CLT. (*PD 1529, Sec. 104*)

Alinsunod sa PD 27, maglalabas ang DAR ng dalawang kopya ng CLT para sa bawat lupaing sakop ng "Operation Land Transfer", ang orihinal ay panghahawakan ng ARBs/kasamang magsasaka at ang duplicate ay sa ROD.

Matapos magampanan ng mga ARBs/kasamang magsasaka ang lahat ng kundisyon at kinakailangan para sa paglilipat ng titulo sa ilalim ng PD 27, isang Emancipation Patent (EP) na maaaring sumakop sa titulado o di-tituladong lupa ang ilalabase ng DAR.

Ang ROD ang malalagay ng mga tala-sulatin sa EP at maglalabas din ng isang orihinal na certificate of title sakaling di-rehistrado ang lupa.

Kung ang lupa ay rehistrado, maglalabas ang ROD ng transfer certificate of title na di na hihilingin pa ang pagkansela ng owner's duplicate of title.

Sakaling muling ilipat ang lupang sakop ng isang