REGLAMENTO, DEL REJISTRO CONSERVATORIO.

Aprobado el 22 de Mayo de 1877.

Publicado en Las Gacetas No. 53, 54 y 55 del 8, 15 y 24 de Diciembre de 1877.

El Presidente de la República, á sus habitantes,

SABED:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:
El Senado i Cámara de Diputados de la República de Nicaragua:

DECRETAN:

El siguiente Reglamento del Rejistro Conservatorio de bienes raíces:

TÍTULO I.

Objetos del Rejistro.

Art. 1.- El objeto principal del Rejistro ó inscriprion de los instrumentos públicos, que la lei establece como medio de tradición de los bienes raíces, es la publicidad de los actos i contratos que trasladan ó mudan el dominio de los mismos bienes raíces, ó que sobre ellos imponen gravámenes ó limitaciones del dominio, para garantizar con tal publicidad las transacciones, poniendo al alcance de todos el estado ó situación de la propiedad inmueble.

Art. 2.- Tiene tembien por objeto el Rejistro, la mayor autenticidad i la seguridad de los títulos traslaticios del dominio, i la de los actos i documentos que deben igualmente rejistrarse, de manera que en ellos intervenga mayor número de personas i queden precavidos de la pérdida ó destrucción, á que fácilmente estarian espuestos, si la constancia de tales títulos, actos ó documentos existiera en solo una oficina pública.

TÍTULO II.

De la oficina del Conservador.

Art. 3.- En la cabecera de cada departamento habrá, en lugar seguro i cómodo para el servicio público, una oficina que tendrá por objeto la inscripción de los títulos mencionados en el título VI de este Reglamento.

Para el pago i gasto de dicha oficina, se darán de la Hacienda pública, mensualmente, al Conservador, doce pasos.

Art. 4.- Esta oficina tendrá dos departamentos separados convenientemente:

Uno de ellos será reservado i se conservarán en él, depositados en armarios seguros i con llave, los registros i todo lo perteneciente al archivo:

El otro servirá para el despacho i trabajos diarios. Al efecto, habrá en él los útiles necesarios para guardar, por su órden, i segun la clasificacion que se hace del registro en los artículos 37 i 38, los títulos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

ó copias que se fuesen anotando. Cada division tendrá su respectivo rótulo.

Art. 5.- En el segundo de los departamentos ó secciones espresados en el artículo anterior, i en lugar accesible al público, habrá fijados dos cuadros. Uno tendrá este Reglamento impreso. El otro se dividirá en dos columnas: la primera, por órden alfabética, contendrá manuscritos los nombres de las ciudades, villas i pueblos con sus respectivos calles, que el departamento contenga; i la segunda los límites del mismo departamento.

Art. 6.- Habrá tembien en la oficina una lista de los fondos rústicos del departamento.

Art. 7.- El Conservador llevará un inventario circunstanciado de los registros, libros i papeles pertenecientes á la oficina, inventario que el Conservador cerrará anualmente bajo su firma, i en los primero quince días del mes de Enero de cada año, remitirá una copia de él á la respectiva Corte.

Art. 8.- Tendrá la oficina á espensas del Conservador, los denpendientes ú oficiales necesarios, de modo que los trabajos en ella, estén al corriente i en buen órden Se abrirá en todo tiempo de las tres á las seis de la tarde.

Art. 9.- La oficina del Conservador será visitada por el Majistrado en vista, en el mismo tiempo i forma que está dispuesto por la lei para las demas oficinas públicas.

TÍTULO III.

Del nombramiento i funciones del Conservador.

Art. 10.- El Rejistro conservatorio estará á cargo de un empleado que se denominará “Conservador” nombrado por el Gobierno á propuesta en terna de las respectivas Secciones del Poder Judicial.

Estos nombramientos deberán hacerse en Abogados ó Escribanos en ejercicio, i, si no los hubiese en el departamento, podrán recaer en ciudadanos de notoria honradez i aptitudes, i mayores de veinticinco años.

Art. 11.- Todo Conservador antes de entrara á ejercer sus oficio, dará fianza por valor de mil pesos, ó constituirá hipoteca equivalente, todo á satisfacción del Prefecto del departamento en que debe abrir su oficina, para responder á las faltas de cumplimiento que en el ejercicio de su cargo puedan imputársele.

El testimonio de la escritura, en que se haya otorgado dicha caucion será conservado en la oficina del Prefecto bajo la responsabilidad de este empleado.

Art. 12.- Es tambien obligación del Conservador prestar juramento ante la Seccion Judicial de su jurisdicción, ó por comision de ella, ante el Juez de 1ª instancia del respectivo distrito, antes de entrar en el ejercicio de sus funciones.

Para llenar tal requisito deberá presentar la debida constancia de haber rendido la caucion espresado en el artículo anterior.

Art. 13.- El cargo de Conservador, es incompatible con cualquiera otro destino.

Art. 14.- El Conservador durará el término de cuatro años, pudiendo ser reelecto; mas no obligado á servir.

La Seccion Judicial respectiva, podrá remover al Conservador, por faltas repetidas en el ejercicio de sus

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

deberes, prévio el informe de éste. Deberá hacerlo siempre que este funcionario sea condenado por sentencia ejecutoriada, á alguna pena que traiga anexa la pérdida de los derechos de ciudadano.

Art. 15.- Prohíbese el Conservador inscribir todo documento del cual le resulte algun provecho ó á sus ascendientes, descendientes ó hermanos, ó á los cónyuges de estos ó de aquellos ó á la mujer del Conservador, los ascendientes descendientes ó hermanos de ella.

Art. 16.- En los casos espresados en el artículo anterior, en los de ausencia, enfermedad ó cualquiera otro impedimento accidental, será remplazado el Conservador, por el Abogado ó Escribano que aquel llame, quien ejercerá el cargo durante el tiempo que corresponda, bajo la garantía constituida por el propietario.

Si no hubiere en el departamento Abogado ó Escribano será reemplazado por el Juez de 1ª instancia civil respectivo.

En todo caso de falta absoluta del Conservador, hará sus veces, mientras se nombra por el Gobierno en la forma que espresa el artículo 10 el que debe reemplazarle, el Juez de 1ª instancia civil del distrito.

Las subrogaciones de que hacen referencia los incisos anteriores, se verificarán previo decreto del Prefecto l del departamento, en que califique su necesidad, i llame al sustituto que corresponda. De este decreto se tomará razon en la oficina del Conservador, antes de que el sustituto empiece á funcionar.

Art. 17.- En ningun caso podrá el Conservador separarse definitivamente de oficio sin haber hecho entrega formal de él al sucesor. La entrega se hará por inventario formal del cual se remitirá una copia autorizada á la Seccion Judicial respectiva, i otra á la Prefectura del departamento en que se haya establecido la oficina del Conservador.

En todo caso en que éste, por muerte ú otro justo impedimento, no pudiese hacer la entrega de su oficina, el Prefecto del departamento la verificará en el designado por los artículos anteriores, previo inventario.

Art. 18.- El Conservador inscribirá en el respectivo en el respectivo rejistro, los títulos que al efecto se le presenten.

Art. 19.- El Conservador no podrá rehusar, ni retardar las inscripciones, deberá no obstante, negarse si la inscripción es en algun sentido legalmente inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica ó no está en el papel correspondiente la copia que se le presente, sinó está situada en el departamento, ó no es inmueble la cosa á que se refiere; sinó se ha dado cumplimiento á lo prescrito en el artículo 61, si es visible en el título algun vicio ó defecto que lo anule absolutamente, ó sinó contiene las designaciones legales para la inscripción.

Art. 20.- Sí el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente á dos personas distintas, i después de inscrito por uno de los compradores, apareciese el otro solicitando igual inscripción, ó si un fundo apareciese vendido por perdona que según el rejistro, no es su dueño, ó actual poseedor, el Conservador rehusará tambien la inscripción hasta que se le haga constar: que judicialmente se ha puesto la pretension en noticia de los interesados á quienes pueda perjudicar la anotacion.

Los fundamentos de toda negativa se espresarán con individualidad en el mismo título.

Art. 21.- Sin embargo en ningun caso el Conservador dejará de anotar en el Repertorio del título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para no hacer la inscripción sea, en

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

su concepto, de efectos permanentes ó transitorios i fáciles de subsanar.

Las anotaciones de esta clase caducarán en los tres meses de su fecha, sino se convirtieren en inscripciones.

Art. 22.- La anotacion presuntiva de que habla el art. anterior, se convertirá en inscripción cuando se haga constar: que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción.

Art. 23.- Convertida la anotacion en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal, desde la fecha de la anotacion, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una á la otra.

Art. 24.- La parte perjudicada por la negativa del Conservador ocurriera al Juez de 1ª instancia del distrito, quien en vista de esta solicitud i de los motivos espuestos por el Conservador, resolverá por escrito, i sin mas trámite, lo que corresponda.

Art. 25.- Sí manda el Juez hacer la inscripción, el Conservador hará mencion en ella, del decreto que la hubiere ordenado.

Art. 26.- El decreto en que se niegue ligar á la inscripción, es apelable en la forma ordinaria, i el recurso se sustanciará con audiencia del Fiscal del respectivo Tribunal.

TÍTULO IV.

Del repertorio, su objeto i organizacion

Art. 27.- Tendrá el Conservador un libro denominado Repertorio, para anotar los títulos que se le presenten.

Art. 28.- El espresado libro contendrá las hojas que se le calculen necesarias para las operaciones á que se destina, será empastado, i foliadas i rubricadas todas sus pájinas por el Juez de 1ª instancia del distrito.

Art. 29.- En la primera pájina el espresado Juez, pondrá constancia, bajo su firma i la del Conservador del número de hojas que contenga el libro.

Art. 30.- Cada pájina del Repertorio se dividirá en cinco columnas destinadas á recibir las enunciaciones siguientes:

El nombre i apellido de la persona que presenta el título. La naturaleza del acto ó contrato que contenga la inscripción que trata de hacerse:

La clase de inscripción que se pide, por ejemplo, si es de dominio, hipoteca, &:

La hora, día i mes de la presentacion. El rejistro parcial en que, según el art. 38, debe hacerse la inscripción, i el número que en el le corresponde.

Art. 31.- Devolviendo el Conservador, el título, por alguna de las causas mencionadas en los artículos 19 i 20, se espresará al marjen del Repertorio el motivo de la devolucion, dejando en el blanco la quinta columna para designar el rejistro parcial en que debe inscribirse el título i darle el número que le

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

corresponde á la fecha en que de nuevo se le presente, caso de ordenarse por el Juez la inscripción, según lo provenido en el art. 25.

Art. 32.- Cada columna se encabezará con el rótulo de la enunciacion que debe figurar en ella.

Art. 33.- Las anotaciones se harán en este libro bajo una série general de números, siguiendo el órden de la presentacion de los títulos.

Art. 34.- Se cerrará diariamente, i cada diligencia se reducirá á espresar la suma de anotaciones hechas en el día, con especificación del primero i último número de la serie general del Repertorio que ellas comprendan, la fecha i la firma del Conservador.

Art. 35.- Si no se hubiesen hecho anotaciones en el día, se pondrá el debido certificado, haciendo constar la falta de ellas.

Art. 36.- Es aplicable el Repertorio, lo dispuesto para los rejistros parciales en el art. 42.

TÍTULO V.

De los libros de rejistro, su objeto, organización i publicidad.

Art. 37.- El Conservador llevará tres libros denominados.

1º.- Rejistro de propiedad.

2º.- Rejistro de hipotecas i gravámenes.

3º.- Rejistro de interdicciones prohibiciones i prohibiciones de enajenar.

Art. 38.- Se inscribirán en el primero las traslaciones de dominio:

En segundo: las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso i habitación, los fideicomisos, las servidumbres i otros gravámenes semejantes:

En el tercero, las interdicciones i prohibiciones de enajenar é impedimentos relacionados en el art. 56, número tercero.

Art. 39.- En cada uno de los mencionados rejistros se inscribirán tambien las respectivas cancelaciones, subinscripciones i de mas concerniente á las inscripciones hechas con ellas.

Art. 40.- Los rejistros parciales se llevarán en un libro empastado de competentes dimensiones, foliado i rubricado por el Juez de 1ª instancia del distrito.

Art. 41.- Las inscripciones se harán en cada rejistro bajo una série particular de números, independiente de la série general del rejistro.

Art. 42.- Cada uno de los rejistros parciales se abrirá al principio de año con un certificado en que se haga mencion de la primera inscripción que va á hacerse en él; i se cerrará, al fin de año, con otro certificado escrito todo por el Conservador, en que se esprese el número de fojas i de inscripciones que contiene, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliacion, i cuanta particularidad pueda influir en lo sustancial de las inscripciones i conduzca á precaver suplantaciones i otros fraudes.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

Art. 43.- Los documentos que le Conservador debe retener según el art. 87 se llevarán, en legajo separado, numerados por el mismo órden de las inscripciones.

Art. 44.- Al final de los espresados documentos se pondrá un certificado igual al de los rejistros, i en cada documento, cuyas pájinas todas rubricará el Conservador, certificará la foja i el número de la inscripción á que se refiere.

Art. 45.- Cada rejistro contendrá un índice por órden alfabético destinado á colocar, separadamente, el nombre de los otorgantes, el apellido de los mismos, i el nombre del fundo, materia de la inscripción.

Art. 46.- En un apéndice á este índice, se inventariarán los documentos de que habla el art. 43.

Art. 47.- Se llevará tambien un libro de índice general, por órden alfabético, el cual se formará á medida que se vallan haciendo las inscripciones en los tres rejistros. En el se abrirán las mismas partidas que el índice particular.

Art. 48.- Las partidas de ambos índices, ademas del nombre de los otorgantes, enunciarán el nombre particular del fundo, la calle en que estuviere situado, siendo urbano, ó si rústico, su situación i rumbo de la población donde estuviere ubicado, la naturaleza del contrato ó gravámen, la cita de la foja i n^{o} de la inscripción.

El índice jeneral citará tambien el rejistro parcial en que se halle la inscripción.

Art. 49.- Los índices jenerales se cerrarán anualmente con certificado que pondrá el Conservador al final de cada série alfabético de partidas, i se continuará el mismo índice depuse de los certificados de cada série, si en el libro hubiere bastante capacidad para ello.

Art. 50.- Es aplicable á los índices jenerales, lo dispuesto respecto del Repertorio en los artículos 28 i 29.

Art. 51.- Á cada rejistro parcial se pondrá, en el lugar mas adecuado, el rótulo que le corresponde, con espresion de la clase de rejistro que contiene i el año á que pertenece.

Art. 52.- En órden á la guarda de los rejistros, incumben á los Conservadores los mismo deberes i obligaciones que á los Escribanos. Son, no obstante, esencialmente públicos todos ellos, por consiguiente, es permitido á cualquiera consultarlos en la misma oficina i tomar los apuntamientos que crea convenientes.

Art. 53.- Es obligado el Conservador á dar cuantas copias i certificados se le pidan judicial ó estrajudicialmente acerca de lo que conste, ó nó, de sus rejistros, observando lo prevenido en el art. 1,109 Pr.

Art. 54.- Las copias ó certificados contendrán las sub-inscripciones i notas de referencia.

No se hará mencion en ellas, de las inscripciones canceladas ó sin efecto á no ser que las partes lo hubieren así pedido espresamente.

TÍTULO VI.

De los títulos que deben i pueden inscribirse.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

Art. 55.- Deberán inscribirse en el Rejistro Conservatorio:

1º.- Los títulos traslaticios del dominio de los bienes raices:

2º.- Los que constituyen i traspasan derechos de usufructo, uso ó de habitación que afectan bienes raices:

3º.- Los que constituyen fideicomisos que comprenden ó afecten la misma clase de bienes:

4º.- La division, redencion, reduccion ó traslación del censo (artículo 2,035 i 2,038 del C .C)

5º.- La constitución de hipoteca:

Cuando se hipoteque una nave, se pondrá constancia del gravámen por el conservador, al márjen del instrumento de propiedad de ella, ó no existiendo tal documento, en el de la patente de la misma.

6º.- Los testimonios de concesiones de minas.

7º.- La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente:

8º.- Los derechos de interdicción provisoria, ó definitiva, el de rehabilitación del disipador ó del demente, el que confiera la posecion definitiva de los bienes del desaparecido, i el que conceda el beneficio de separacion de bienes según el art. 1,385 del C. C.

9º.- La sentencia ejecutoriada que declare la prescripcion adquisitiva del dominio de vienes raices, ó de cualquiera de los derechos de que hablan la fracciones 2ª i 3ª constituidas tambien sobre inmuebles.

Art. 56.- Pueden inscribirse:

1º.- Toda condicion suspensiva ó resolutoria del dominio de bienes inmuebles ó de otros derechos reales constituidos sobre ellos.

2º.- Todo gravámen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los incisos 2º, 3º, 4º i 5º del artículo anterior, como las servidumbres.

El arrendamiento en el caso del art. 1962 del C. C., i cualquiera otro acto ó contrato cuya inscripción sea permitida por la lei.

3º.- Todo impedimento ó prohibición referente á inmuebles, sea convencional, legal ó judicial, que embarace ó limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Son de la segunda clase el embargo, sesion de bienes, secuestros, litijios, &ª.

TÍTULO VII.

Del modo de proceder á las inscripciones.

Art. 57.- La inscripción del título de dominio i de cualquiera otro de los derechos reales mencionados en el art. 55 números 1, 2, 3, 4, i 5, se hará en el Rejistro Conservatorio del departamento en que esté situado el inmueble, i si éste por su situación pertenece á varios departamentos, deberá hacerse la inscripción en la oficina de cada uno de ellos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

Sí el título es relativo á dos ó mas inmuebles, deberá inscribirse en los registros de los dos departamentos, á que por su situación pertenecen los inmuebles.

Sí por un acto de partición se adjudican á varias personas los inmuebles ó parte de los inmuebles que antes se poseian proindiviso, el acto de partición en lo relativo á cada inmueble ó cada parte adjudicada, se inscribirá en el departamento á que por su situación corresponda dicho inmueble ó parte.

Art. 58.- Para que el heredero pueda disponer de un inmueble es necesario que proceda.

1º.-El decreto judicial que da la posesion efectiva: ese decreto se inscribirá en la oficina del Conservador del departamento en que haya sido pronunciado, entendiéndose por tal, aquel en que se hubiese sustanciado el espediente, i si la ausencia es testamentaria, se inscribirá al mismo tiempo el testamento.

2º.- Las inscripciones especiales prevenidas en los incisos 1º i 2º del art. precedente: en virtud de ellas podrán los herederos disponer de consuno de los inmuebles hereditarios:

3º.- La inscripción especial prevenida en el inciso 3º del mismo art.: sin esto no podrá el heredero disponer, por sí solo, de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.

Art. 59.- Los decretos de interdicción, los que prohíben ó limitan, generalmente, el derecho de enajenar, i los demas que no se contraigan á determinados inmuebles, se inscribirán en el departamento en donde tenga su domicilio la persona sobre quien recae el decreto ó prohibición. Se inscribirán tambien en el departamento ó departamentos en que estén situados los inmuebles que pertenecieren á la persona sobre quien recae el decreto.

Si la prohibición ó limitacion recayeren sobre un inmueble determinado, la inscripción deberá hacerse en el departamento ó departamentos en que estuviere situado el inmueble.

Art. 60.- Para llevar á efecto la inscripción, se exhibirán al Conservador, copia autentica del título respectivo, ó la ejecutoria de la sentencia ó decreto judicial.

Se exhibirán tambien los demas documentos necesarios, sean públicos ó privados.

Art. 61.- Para inscribir la transferencia del dominio por acto entre vivos, de una finca que no ha sido inscrita, el Conservador exijirá que el tridente presente el título de donde se derivan sus derechos para inscribirlo, previamente:

Si careciese del documento legal en que tal título conste, el Conservador, admitirá al interesado el título supletorio de que habla el art. 100.

Se sentará á la misma regla, la inscripción ó rejistro de la constitución ó transferencia, por acto entre vivos, de los derechos de usufructo, uso, habitación é hipoteca que se refieran á inmuebles no inscritos.

Art. 62.- La inscripción de un embargo, secuestro, seccion de bienes i cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin prévio decreto del Juez competente.

Art. 63.- Los interesados pueden pedir la inscripción por sí, por medio de personeros ó de sus representantes legales.

Art. 64.- Solo si la inscripción se pide para trasferir el dominio de un inmueble ó de algun otro de los derechos reales comprendidos en los números 2, 3, 4, i 5 del art. 55, será necesario que el apoderado ó

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

representante legal presenten el título de su mandato ó de su representación: en las inscripciones de otro jénero, bastarán que exhiban la copia auténtica del título en virtud de la cual demandan la inscripción.

Art. 65.- Los instrumentos otorgados en país extranjero no se incribirán sin previo decreto judicial que califique la legalidad de su forma i su autenticidad, conforme á lo dispuesto en los artículos 16, 17 i 18 del C. C.

Art. 66.- No obstante lo prevenido en el artículo anterior, para los efectos de la inscripcion, el Conservador reputará legales é inscribirá los instrumentos otorgados en país estrajero i las copias auténticas, si hubieren pasado aquellas, i se hubieren éstas dado con el sello de la Legacion ó Consulado, por un Ministro Plenipotenciario, un Encargado de Negocios, un Secretario de Legacion ó un Cónsul de Nicaragua i que el Ministro de Relaciones Esteriores haya abonado la firma del autorizante.

Art. 67.- En el acto de recibir el Conservador la copia auténtica, anotará su estracto en el Repertorio bajo el número que le corresponda, según el órden de su presentacion i con las anunciaciones enumeradas en el art. 30.

Art. 68.- Sí dos ó mas personas demandaren á un tiempo inscripcion de igual naturaleza sobre un mismo inmueble, las copias presentadas se anotarán bajo el mismo número.

Art. 69.- Solo podrá omitirse la formalidad prevenida en el art. 67, en el caso de que el requirente, persuadido de la justicia con que el Conservador rehúsa la inscripcion, declare espresamente que desiste de ella i que retira su título.

Art. 70.- Fuera de este caso si el Conservador devuelve el título, procederá según lo prescrito en el art. 31; si lo admite, apuntará en él, el número del Repertorio bajo el cual se haya anotado, el rejistro parcial en que debe inscribirse i el número que en éste le corresponda.

Art. 71.- Á todo requirente, en el acto que del pida, dará el Conservador copia de la anotacion hecha en el Repertorio.

TÍTULO VIII.

De la firma ó solemnidad de las inscripciones.

Art. 72.- Admitido los títulos, el Conservador conformándose á ellos, hará sin retardo la inscripcion.

Art. 73.- Se hará una sola inscripcion cualquiera que sea el número de los acreedores i deudores ó interesados, si hai entre aquellos unidad de derechos, ó sin éstos solidarios ó indivisible la obligación.

Art. 74.- Pero si resultare de un título, que muchos deudores ó fiadores hubiesen hipotecado los inmuebles que singularmente les corresponden, se verificarán tantas inscripciones cuantos los muebles sean.

Art. 75.- Las partidas de inscripcion, en cada rejistro parcial, se colocarán bajo el número que se les haya asignado en el repertorio.

Art. 76.- Si anotado un título en el Repertorio, se desistiere de la inscripcion por el requirente ó se suspendiere ésta, por cualquiera otro motivo, pondrá el Conservador bajo el número que al título se haya asignado en el Repertorio, el respectivo certificado, firmado tambien por la parte, haciendo constar el hecho i el motivo de la no inscripcion.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

Art. 77.- Las inscripciones se inscribirán entre dos márjenes, i en tal órden de sucecion que entre una i otra no quede mas de un renglon en blanco.

Art. 78.- Tendrá cada inscripcion al principio, en el márjen de la izquierda, una anotacion que esprese la naturaleza del título i en número que le corresponda en el Repertorio.

Art. 79.- Las sumas se inscribirán en guarismos i en letras, i no se usará jamas de abreviaturas.

Art. 80.- La inscripcion será firmada en todo caso por la parte que la pidiere, ó por su procurador ó representante legal.

Art. 81.- La inscripcion de un testamento comprenderá la fecha de su otorgamiento, el nombre, apellido i domicilio del testador, los nombres, apellidos i domicilios de los herederos ó legatarios que solicitasen la inscripcion, espresando sus cuotas ó los respectivos legados.

La inscripcion de una sentencia ó decreto, comprenderá su fecha, la designacion del Tribunal ó juzgado respectivo, i una copia literal de la parte dispositiva. Si este de refiere á la demanda ó á otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda ó libelo se haya pedido.

La inscripcion de un acto legal de partición, comprenderá la fecha de este acto, el nombre i apellido de juez partidor i la designacion de las partes ó hijuelas pertenecientes á los que solicitan la inscripcion.

Las inscripciones antedichas, se conformaran en lo demas, á lo prevenidos en el artículo precedente.

Art. 82.- Siempre que se trasfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripcion, citándose el rejistro, folio i número de ella.

Art. 83.- La inscripcion de la hipoteca contendrá:

1º.- El nombre, apellido i domicilio del acreedor, i su profesion si tuviere alguna; i las mismas designaciones relativamente al deudor, i á los que, como apoderados ó representantes legales del uno ó del otro, requieran la inscripcion; Las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal ó popular, i por el lugar de su establecimiento, i se entenderá á sus personeros, lo que se dice de los apoderados ó representantes legales, en el inciso anterior.

2º.- La fecha i naturaleza del contrato á que accede la hipoteca, i el archivo en que se encuentra:

Sí la hipoteca se ha constituido por acto separado, se espresará tambien la fecha de este acto, i el archivo en que existe:

3º.- La situación de la finca hipotecada i sus linderos:

Sí la finca hipotecada fuere rural, se espresará en el departamento, i distrito á que pertenezca, i si perteneciere á varios, todos ellos:

Sí fuere urbano, la ciudad villa ó aldea i la calle en que estuviere situada:

4º.- La suma determinada á que se estienda la hipoteca en el caso de haberse limitado á determinada cantidad:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

5º.- La fecha de la inscripcion i la firma del Conservador:

La inscripcion de otro cualquiera gravámen, contendrá, en lo concerniente, las mismas designaciones.

Art. 84.- La falta absoluta en los títulos de alguna de las designaciones legales, solo podrá llenarse por medio de escritura pública.

Pero la designacion de los herederos i legatarios á que se refiere el art. 81 inciso 1º las designaciones necesarias en el caso del inciso 2º i la de los personeros i representantes legales que exije el número 1º del art. precedente, se salvarán por medio de minutas suscritas por las partes.

Del mismo modo se enmendarán i suplicarán las designaciones defectuosas é insuficientes de los títulos.

Art. 85.- Á continuación de la última palabra del testo de la inscripcion, seguirán las firmas de las partes en los casos que fueren necesarias, debiendo cerrar la inscripcion la firma del Conservador.

Art. 86.- En órden al modo de salvar las comendaturas ó entre líneas, de identificar las personas i demas concernientes á la forma i solemnidades de las inscripciones, estarán los Conservadores sujetos á las mismas reglas que los Escribanos respecto del otorgamiento de instrumentos públicos.

Art. 87.- Verificada la inscripcion, el Conservador devolverá su título al requirente, pero si la inscripcion se refiere á minutas ó documentos que no se guarden en el rejistro ó protocolo de una oficina pública, se guardarán dichas minutas ó documentos en el archivo del Conservador, bajo su custodia i responsabilidad, observando á este respecto lo dispuesto en el art. 43.

Art. 88.- El título se devolverá con nota de haberse inscrito, del rejistro, número i fecha de la inscripcion, la fecha de la nota i la firma del Conservador.

Se hará ademas mencion en la predicha nota, del contenido de las minutas ó documentos que, según el art. precedente, deben quedar en poder del Conservador.

Art. 89.- El interesado, si quiere, podrá ocurrir con la copia ante el Escribano originario, quien será obligado á trasladar la nota, al márjen de la escritura matriz.

TÍTULO IX.

De las subinscripciones i cancelaciones.

Art. 90.- La rectificación de errores, omisiones ó cualquiera otra modificacon equivalente, que el Conservador, de oficio ó á petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una subinscripcion, i se verificará en el márjen de la derecha de la inscripcion respectiva, al frente de la designacion modificada.

Art. 91.- Pero si en la subinscripcion, se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se hará una nueva inscripcion, en la cual se pondrá una nota de referencia á la que los interesados pretenden modificar, i en ésta, igual nota de referencia á aquella.

Si el nuevo documento que se exhibe es una sentencia ó decreto ejecutorios, cualquiera que sea la modificacion que prescriban, se hará al márjen del rejistro, como se ordena en el art. anterior.

Art. 92.- Las disposiciones relativas á la forma i solemnidad de las inscripciones, son en lo conducente, aplicables á las subinscripciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

Art. 93.- Son igualmente objeto de subinscripciones, las cancelaciones, sean parciales ó totales, convencionales ó decretadas por el Juez.

Art. 94.- Para que el Conservador pueda cancelar un rejistro ó inscripcion, debe presentarsele certificado de cancelacion á que la inscripcion se refiere. Espedirá este certificado, el funcionario en cuya oficina esté archivado ó se custodie la respectiva escritura de cancelacion.

Art. 95.- La cancelación de un rejistro ó inscripcion se hará estendiendo al márjen de la partida de inscripcion ó rejistro, una diligencia en estos términos. Cancelado según consta del folio (tal) del libro corriente de cancelaciones; terminará esta diligencia con la respectiva fecha i la firma entera del Conservador.

El libro de cancelaciones, es que el que debe formarse con las certificaciones de cancelacion de que se trata en el presente artículo; cuyo libro se irá foliando sucesivamente, i al fin de la vijencia del periodo de los libros principales, se encuadernará, i donde para ello hubiere proporción, se empastará. Este libro, será el comprobante de las cancelaciones que haga el Conservador.

Art. 96.- Siempre que se haga la cancelacion de un rejistro ó inscripcion, se anotará la cancelacion en las partidas de los índices en que éstos se refieran al primitivo rejistro, estendiendo las anotaciones en la columna de los índices destinados al efecto.

Art. 97.- Si los interesados lo pidieren, les dará el Conservador, certificado de la cancelacion del respectivo ó de los respectivos rejistros.

Art. 98.- El rejistro ó inscripcion que haya sido cancelado, carece de fuerza legal, á no ser que por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, se declare la unidad de la cancelacion. Tal nulidad se estimará declarada de derecho, cuando la cancelacion del rejistro ó inscripcion, ha provenido de la cancelacion del título orijinal i ésta ha sido declarada nula, por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, tambien.

TÍTULO X.

De los derechos del Conservador.

Art. 99.- Los derechos del Conservador serán los siguientes:

Ochenta centavos, por cada inscripción i su certificación en el título, si no esceden de dos fojas i si excedieren, quince centavos, por cada una de las demas fojas Cuarenta centavos, por cada cancelacion ó subinscripcion ordenada por sentencia, ó solicitadas por las partes.

Cincuenta centavos, por cada certificación que diere:

En cuanto á los derechos por las copias que diere de las inscripciones, se arreglará al Arancel general en la parte que trata de las copias que dén los Escribanos, de instrumentos de sus rejistros.

Art. 100.- Todo derecho que cobre el Conservador lo anotará bajo su firma en el título, certificacion ó copia que entregare á la parte.

Art. 101.- No puede el Conservador recibir cosa alguna sobre sus derechos, á título de pronto despacho, ni bajo cualquier otro pretesto ó motivo.

TÍTULO XI.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

De las penas pecuniarias correccionales que pueden imponerse al Conservador, por falta ú omisiones que le sean imputables.

Art. 102.- El Conservador, independientemente de la responsabilidad á que es obligado por los daños i perjuicios que ocasionare, podrá ser condenado á pagar una multa de dos á veinte pesos, si no anota en el Repertorio los títulos, en el acto de recibirlos; si no lo cierra diariamente, como se prescribe en el art. 34; si no lleva los registros en el órden que preceptúa este Reglamento; si hace, niega ó retarda indebidamente alguna inscripción; si no se conforma á la copia autentica para hacerla; sino son exactos sus certificados ó copias; i en general, si incurre en otra falta ú omision, contraviniendó á las leyes, i á lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 103.- La multa será impuesta, sin ulterior recurso, por el Juez de 1ª instancia respectivo, i sin necesidad de mas trámite, que las dilijencias necesarias para averiguar el hecho, prévio informe del Conservador.

Art. 104.- Lo dispuesto en los precedentes artículos, es sin perjuicio de que el Conservador subsane la falta ú omision, i de lo que, para el coso de delito, ordenase el Código Penal.

TÍTULO XII.

Disposiciones jenerales.

Art. 105.- Los registros actuales de hipoteca, se entregarán por los Escribanos de Cámara respectivos, al Conservador del departamento en que existen, tan luego como se haya establecido el Rejistro Conservador.

Art. 106.- Los registros éspresados en el art. anterior, se cerrarán con las formalidades siguientes:

1º.- Asistirá á la dilijencia, el Juez de 1ª instancia civil respectivo, el Conservador nombrado i el Escribano de Cámara que haya tenido á su cargo dichos registros.

2º.- Los funcionarios espresados podrán á continuación del último asiento, estendida en el libro de registros, una certificación en que conste cual es el último asiento i el número total de folios que tenga dicho libro.

3º.- Las fajas en blanco i los claros que se hallen en las escritas, se inutilizarán de modo que no se pueda volver á hacer en ellos ningun asiento:

4º.- El Juez de 1ª instancia, una vez suscrita la certificación de que hablan las fracciones anteriores, por el Conservador i Escribano de Cámara, dictará á continuacion, un auto aprobando la dilijencia.

Art. 107.- Los que pretendieren inscribir títulos de fecha anterior á la época en que este Reglamento principie á rejir, podrán hacer con solo la presentacion del título, la inscripción se hará entonces, después de haberse cumplido con las prescripciones contenidas en el art. 109 de este reglamento.

Las firmas de las partes no son necesarias en ninguno de los dos casos mencionados, i las designaciones omitidas en los títulos con las dilijencias que hubieren de practicarse, cuando no lo hubiere, se suplirán por minutas firmadas por los interesados.

Art. 108.- La ley no reconoce ninguna propiedad raiz que no esté inscrita en el Conservador, para el efecto de trasmitir su dominio ó gravarla. En consecuencia, los dueños de bienes raices no podrán

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

enajenarlos, por actos entre vivos, ni constituir gravámen alguno sobre ellos, mientras no se haya llenado el indispensable requisito de la inscripción, teniéndose por tal el rejistro que se haya hecho anteriormente, en las notarías de hipotecas.

Art. 109.- En caso de que el dueño de alguna propiedad raiz careciere del título correspondiente, ó de que el que tuviese se encontrase con defectos insubsanables, podrá el interesado proporcionarse uno en calidad de supletorio, que deberá obtener en la forma que se espresa en el artículo siguiente.

Art. 110.- El interesado se presentará ante el Juez de 1ª instancia civil del distrito en que se halle situado el inmueble, manifestando, por escrito, la carencia ó inutilidad del título que le debe garantizar la propiedad de que se considera dueño; indicando el lugar en que ésta se encuentra situada, sus linderos la cabidad, en su caso, i el título en virtud del cual adquirió su dominio, ó el derecho que tengan para poseerla pacíficamente.

Art. 111.- El Juez de 1ª instancia con citación del Síndico municipal, recibirá la solicitud á pruebas por ocho días, vencidos los cuales i dentro de los tres siguientes resolverá, si el dueño hubiese justificado competentemente que ha poseído la cosa que pretende inscribir por el tiempo i con los demas requisitos que la lei exije para la posesion regular, que se publique por carteles i por el periódico oficial, la solicitud, á fin de que llegue á conocimiento del público.

Si vencidos treinta días de la fijación de los carteles, no se hubiese presentado persona alguna oponiéndose á la pretension del interesado, el Juez autorizará á éste, para que inscriba la propiedad inmueble á que ha hecho referencia su solicitud.

Art. 112.- La autorización de que habla el artículo anterior, no perjudica los derechos de tercero sobre la propiedad que aquella comprende; pero en virtud de tal autorización, se presumirá dueño de la propiedad inscrita, al interesado que la hubiese obtenido.

Art. 113.- Sí en el término de que habla el art. 111, se hubiese presentado alguno oponiéndose á la solicitud del interesado, el Juez suspenderá el curso de la solicitud hasta que por él, si fuese el competente, ó por quien corresponda, se resuelva si tiene ó no derecho aquel para hacer inscribir la propiedad que él pretende.

Art. 114.- La ejecutoría de la sentencia en el caso del artículo anterior, i la certificación de las dilijencias de que habla el art. 111, servirán de título supletorio, para los fines que espresa el presente Reglamento.

Art. 115.- El poder de que habla el art. 63, puede otorgarse en el mismo instrumento que debe constar el acto que se pretende registrar.

Art. 116.- El Conservador deberá usa sello en tinta, para sellar las certificaciones de todo jénero que espida en los títulos que se presenten.

Art. 117.- Las inscripciones de que trata el presente Reglamento, pueden hacerse en todo tiempo.

Art. 118.- Los Conservadores son obligados á pasar cada seis meses á los respectivos Prefectos, un estado de los gravámenes i cancelaciones que se hayan rejistrado en sus oficinas, con el objeto de que se publiquen en el periódico oficial.

Art. 119.- El Gobierno proveerá á las oficinas conservatorias de todos los muebles i libros necesarios para su objeto, i para seguridad de los registros i documentos pertenecientes al archivo.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155

Art. 120.- Los Conservadores tomarán nota de las dudas, dificultades i vacíos que ocurran en la práctica de este Reglamento i las remitirán cada año, á la respectiva Seccion Suprema de Justicia, para que en su oportunidad sean elevadas, por éstas al Soberano Congreso, en calidad de observaciones, conforme el art. 5º del C.

Art. 121.- El presente Reglamento comenzará á rejir dos meses después de su publicación.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados- Managua, Mayo 22 de 1877- Francisco Padilla, D. P.- Modesto Barrios, D. S.- Manuel i, Teran, D. S. Al Poder Ejecutivo.- Salón de Sesiones de la Cámara del Senado - Managua, Mayo 29 de 1877- Fernando Guzman, S. P.- AD. Cárdenas, S. S.- J, Gregorio Cuadra, S. S. Por tanto: Ejecútese.- Managua, Junio 16 de 1877.- Pedro Joaquín Chamorro.- El Ministro de Justicia.- A. H. Rivas.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/16155