Enlace a Legislación Relacionada
Última Versión de Texto Publicado

# TEXTO CONSOLIDADO, LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**LEY Nº. 698,** aprobada el 25 de noviembre de 2021

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 197 del 20 de octubre de 2022

**Digesto Jurídico Nicaragüense de la Materia Civil**

El presente texto contiene incorporadas todas sus modificaciones consolidadas al 25 de noviembre del 2021, de la Ley Nº. 698, Ley General de los Registros Públicos, aprobada el 27 de agosto de 2009 y publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 239 del 17 de diciembre de 2009, y se ordena su publicación en La Gaceta, Diario Oficial, conforme la Ley Nº. 963, Ley del Digesto Jurídico Nicaragüense, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 203 del 25 de octubre de 2017 y la Ley Nº. 1096, Ley del Digesto Jurídico Nicaragüense de la Materia Civil, aprobada el 25 de noviembre de 2021.

## LEY Nº. 698

El Presidente de la República de Nicaragua

A sus habitantes, Sabed:

Que,

## LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

## CONSIDERANDO

### I

Que el diseño de una política de fomento a la inversión privada debe contar con mecanismos de seguridad jurídica que el Estado debe brindar a los agentes económicos y que efectivamente se obtiene mediante la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos.

### II

Que los Registros Públicos cumplen un papel importante en la organización y desarrollo económico de una sociedad, con trascendencia en la seguridad jurídica que brindan a los agentes económicos, a las transacciones jurídicas de bienes muebles e

inmuebles y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a un sistema de registro seguro y eficiente.

**III**

Que los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica y para ello el sistema registral nicaragüense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

**IV**

Que los derechos de propiedad claros y estables son esenciales para la modernización y estabilidad del país, para la atracción de inversiones, facilitación de financiamiento, y prevención de litigios innecesarios, en este aspecto el Estado de Nicaragua está desarrollando todo un programa de regularización de derechos de propiedad que fortalezcan y modernicen las diferentes instituciones que integran los servicios de administración de la tierra para que de forma integrada brinden un mejor servicio accesible a todos los ciudadanos y se garantice la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra.

V

Que la función registra) va aparejada a la seguridad jurídica, lo que implica que seguridad es el valor alternativo y complementario de justicia, que, en definitiva, son los dos valores que el ordenamiento jurídico tiende a realizar. Siguiendo este criterio, la Corte Suprema de Justicia, como Poder Legítimo del Estado de Nicaragua, deberá llevar a cabo a través de esta Ley, la reforma del Registro Público y de la función registral.

**POR TANTO**

En uso de sus facultades,

**HA DICTADO**

La siguiente:

# LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## TÍTULO PRIMERO
## DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS

### Capítulo Único

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

## Disposiciones Generales

### Artículo 1 Objeto de la Ley
La presente Ley tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros.

### Artículo 2 Creación del Sistema Nacional de Registros
Créase el Sistema Nacional de Registros, adscrito a la Corte Suprema de Justicia, que podrá denominarse de forma abreviada SINARE, como una institución pública, con personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida, y autonomía administrativa, funcional y financiera, con domicilio en la ciudad de Managua; podrá establecer delegaciones en las cabeceras de los departamentos, de las Regiones Autónomas de la Costa Caribe y municipios del país.

### Artículo 3 Integración de los Registros Públicos
El Sistema Nacional de Registros (SINARE) está Integrado por:

1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves;

2. El Registro Público Mercantil;

3. El Registro Público de Personas;

4. El Registro Público de Garantías Mobiliarias;

5. El Registro de Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles.

El Registro Público de Garantías Mobiliarias se regirá por la ley de la materia, y lo establecido por la Ley Nº. 698, Ley General de los Registros Públicos y su reglamento, Decreto Nº. 13-2013, publicado en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 44 del 7 de marzo de 2013.

No serán aplicables a las garantías mobiliarias reguladas en la presente Ley, las disposiciones sobre el régimen de valor probatorio de los documentos públicos y privados en particular las normas del Título VI, Capítulo III "Documentos públicos"; Artículos del 2364 al 2384, y Capítulo IV "De los documentos privados", Artículos del 2385 al 2398, Código Civil de la República de Nicaragua, Cuarta Edición Oficial 2019, publicado en La Gaceta, Diario Oficial Nº 236 del 11 de diciembre de 2019.

El Registro de Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles es de naturaleza administrativa y de derecho público, el cual tendrá como funciones:

1. Registrar la información del beneficiario final declarada por la sociedad mercantil;

2. Asegurar la integridad, confidencialidad, trazabilidad y seguridad de los datos custodiados de conformidad a los estándares internacionales generalmente aceptados en el manejo y protección de datos;

3. Garantizar el acceso de las sociedades mercantiles interesadas, de las autoridades competentes e instituciones pertinentes a la información del Beneficiario Final.

La Comisión Especial de Registros, emitirá la Normativa específica del Registro de Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles. También se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.

**Artículo 4 Finalidad y Objetivos del SINARE**
El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos:

1. Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitario;

2. Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional;

3. Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional;

4. Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción;

5. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación; y

6. Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del Sistema Integrado de Información de Registro y Catastro.

**Artículo 5 Patrimonio del Sistema Nacional de Registros**
El Patrimonio estará constituido por:

1. Los bienes y derechos que posea el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil;

2. Los préstamos o donaciones que reciba;

3. En general, los demás bienes y recursos que adquiera a cualquier título y los que le sean transferidos para el desarrollo de sus objetivos, incluyendo la partida presupuestaria que le asigne la Corte Suprema de Justicia y los recursos a que se refiere el Artículo 179 de la presente Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

# TÍTULO SEGUNDO
# DE LA ADMINISTRACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS

## Capítulo I
## De los Órganos de Administración

### Artículo 6 Órganos de Administración
Conforme la presente Ley son órganos de administración del Sistema Nacional de Registros los siguientes:

1. La Comisión Especial de Registros; y

2. La Dirección Nacional de Registros.

### Artículo 7 Facultades de la Corte Suprema de Justicia
Le corresponden a la Corte Suprema de Justicia en pleno las facultades que le otorga la Ley Nº. 260, Ley Orgánica del Poder Judicial que en lo sucesivo de la Ley se denominará LOPJ.

### Artículo 8 Comisión Especial de Registros
Los Registros Públicos adscritos al SINARE se dirigen y administran por la Comisión Especial de Registros, que tiene carácter permanente y es nombrada por la Corte Suprema de Justicia, integrada por un mínimo de cuatro Magistrados o Magistradas.

### Artículo 9 Facultades de la Comisión Especial de Registros
La Comisión Especial de Registros tiene las siguientes facultades:

1. Proponer a la Corte Plena los candidatos a ocupar el cargo de Director o Directora Nacional de Registros y Director o Directora Nacional de Registros Adjunto;

2. Proponer a la Corte Plena la destitución del Director o Directora Nacional de Registros y Director o Directora Nacional de Registros Adjunto por la comisión de faltas muy graves y en virtud de expediente instruido al efecto por la misma Comisión, con audiencia del interesado y con los informes que se consideren necesarios;

3. Proponer a la Corte Plena el nombramiento y la destitución de Registradores y Registradoras Titulares y Auxiliares;

4. Emitir los reglamentos de funcionamiento y administrativos de los Registros Públicos;

5. Creación de los Registros Públicos según el ámbito territorial;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

6. Negociar para aprobación de la Corte Suprema de Justicia convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral;

7. Dictar las normas técnicas que establezcan la política registral nacional con carácter vinculante;

8. Planificar, organizar, normar, dirigir y coordinar el funcionamiento de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros;

9. Aprobar las medidas de agilización y modernización de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros;

10. Supervisar la correcta ejecución de la función registral de acuerdo a la Ley;

11. Revisar y remitir a la Corte Plena el Presupuesto del Sistema Nacional de Registros para su aprobación definitiva;

12. Determinar la apertura de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales; y

13. Las demás que señale la Ley.

**Artículo 10 Organización de la Dirección Nacional de Registros**
Se crea la Dirección Nacional de Registros, con domicilio en la ciudad de Managua, capital de la República de Nicaragua. Su organización administrativa será determinada según el criterio de la Comisión Especial de Registros. Estará conformada:

1. Por el Director o Directora Nacional de Registros;

2. Por el Director Nacional de Registros Adjunto o la Directora Nacional de Registros Adjunta;

3. Por el personal administrativo determinado por el reglamento y disposiciones orgánicas de la función pública; y

4. Por el personal auxiliar y subalterno cuyo número sea acorde a las necesidades del servicio.

**Artículo 11 Nombramiento del Director o Directora Nacional de Registros y del Director o Directora Nacional de Registros Adjunto**
La Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registros Adjunta, estará a cargo de un Director o una Directora Nacional de Registros y un Director Nacional de Registros Adjunto o una Directora Nacional de Registros Adjunta cuyo nombramiento se efectuará por la Corte Suprema en Pleno por un periodo de cinco

años, pudiendo ser confirmados según lo estipulado en el reglamento de la presente Ley.

**Artículo 12 Requisitos para ejercer la Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registros Adjunta**
Para poder ejercer la Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registros Adjunta, se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua;

2. Haber ejercido la Abogacía y el Notariado por al menos diez años;

3. Ser de reconocida solvencia moral e idoneidad profesional;

4. Haber cumplido treinta y cinco años de edad al momento de su nombramiento;

5. No haber sido suspendido en el ejercicio de la Abogacía o el Notariado, en los casos previstos en la LOPJ;

6. No ser militar en servicio activo o siéndolo, haber renunciado por lo menos doce meses antes de su nombramiento; y 7. No ser directivo de ningún partido político.

**Artículo 13 Funciones del Director Nacional de Registros**
Son funciones del Director o de la Directora Nacional de Registros:

1. Presentar a la Comisión Especial de Registros el Proyecto del Presupuesto anual del SINARE;

2. Recomendar a la Comisión Especial de Registros la apertura de Registros Públicos departamentales o regionales;

3. Proponer a la Comisión Especial de Registros la estructura organizativa de la Dirección Nacional de Registros;

4. Ejecutar los acuerdos de la Comisión Especial de Registros;

5. Proponer a la Comisión Especial de Registros la ejecución de acciones que permitan la agilización de trámites y modernización de los Registros Públicos;

6. Proponer a la Comisión Especial de Registros para su aprobación, las normas técnicas que establezcan la política registral nacional;

7. Dictar las normas requeridas para la inspección, buena marcha y administración de los Registros Públicos;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

8. Conocer como segunda y última instancia administrativa contra las resoluciones de los Registradores o Registradoras;

9. Promover la capacitación, profesionalización y especialización de los Registradores y demás personal de los Registros Públicos que integran el SINARE;

10. Nombrar al personal subalterno de la Dirección Nacional de Registros; y

11. Todas aquellas otras que la Ley señale.

**Artículo 14 Del Director o Directora Nacional de Registros Adjunto**
El Director Nacional de Registros Adjunto o la Directora Nacional de Registros Adjunta sustituirán al Director o Directora Nacional de Registro durante sus ausencias de conformidad a lo que determine el Reglamento de esta Ley y deberá reunir los requisitos de nombramiento establecidos para aquél. Además, ejercerá las funciones que le asigne o delegue el Director o la Directora Nacional de Registros.

## Capítulo II
## De la Organización de las Oficinas

**Artículo 15 Oficinas Registrales**
En cada cabecera departamental o de la Región Autónoma de la Costa Caribe, habrá por lo menos una Oficina de Registro Público. La Comisión Especial de Registros aprobará y determinará la apertura de oficinas de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales.

**Artículo 16 Ámbito Territorial**
La Corte Suprema de Justicia determinará el ámbito territorial de cada uno de los Registros Públicos.

**Artículo 17 Ordenación por Municipios**
Los Registros que integran el SINARE se llevarán y ordenarán por municipios conforme el sistema de procedimiento registral de inscripción establecido en esta Ley, previa delimitación del ámbito territorial registral.

## Capítulo III
## Del Personal Registral

**Artículo 18 De la Dirección de las Oficinas del Registro Público**
Cada oficina del Registro Público estará a cargo de un Registrador o una Registradora que ejercerán sus funciones bajo su responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y en la Ley Nº. 501, Ley de Carrera Judicial. Tendrán además el número de Registradores o Registradoras Titulares, Auxiliares y personal subalterno que se requiera para prestar un buen servicio. Cuando exista más de un Registrador o Registradora, el Director o la Directora Nacional de Registros designará al superior

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

administrativo o jefe del personal subalterno.

**Artículo 19 Requisitos para ser Registrador o Registradora**
Para optar al cargo de Registrador Público se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua;

2. Ejercer la Abogacía y el Notariado con reconocida probidad;

3. Estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos;

4. Tener como mínimo cinco años de ejercicio profesional conforme la LOPJ; 197

5. Haber aprobado el examen de idoneidad profesional que acredite el dominio sobre la materia de Derecho Registral elaborado para tal fin por la Dirección Nacional de Registros de acuerdo a la Ley Nº. 501, Ley de Carrera Judicial;

6. Haber cumplido treinta años de edad al momento de su nombramiento;

7. No haber sido suspendido en el ejercicio de la abogacía o el notariado de acuerdo a la LOPJ;

8. No ser militar en servicio activo y haber renunciado por lo menos doce meses antes de su nombramiento;

9. No estar incurso en ninguna de las incompatibilidades establecidas por la Ley.

**Artículo 20 Procedimiento para el Nombramiento de Registradores**
Los Registradores y Registradoras serán nombrados por la Corte Plena de ternas que le presente la Comisión Especial de Registros, debiendo concurrir en ellos, los requisitos establecidos por la Ley. Ejercerán sus funciones bajo la dependencia jerárquica de la Dirección Nacional de Registros.

**Artículo 21 Naturaleza del Cargo**
Registradores y Registradoras son funcionarios que se organizan bajo su responsabilidad el Registro Público. El Registro Público percibirá las tasas registrales que se establezcan de conformidad al Artículo 187 de la LOPJ y disposiciones complementarias.

**Artículo 22 Escalafón de Registradores**
Los Registradores y Registradoras, una vez efectuado su nombramiento por la Corte Suprema de Justicia en pleno, ingresarán en el Cuerpo de Registradores, que serán organizados por orden de antigüedad en un escalafón, que se formará por la Dirección Nacional de Registros y se actualizará anualmente. Existirá además un expediente personal de cada Registrador o Registradora en el que se hará constar todos los

méritos y deméritos relativos a su ejercicio profesional de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº. 501, Ley de Carrera Judicial.

**Artículo 23 Seguro de Responsabilidad Civil**
Los Registradores y las Registradoras, Titulares y Auxiliares estarán en la obligación de suscribir antes de la toma de posesión de su cargo una póliza de seguro de responsabilidad civil a favor del Estado para responder por los daños y perjuicios que este tuviere que pagar a los particulares por lesiones inferidas a éstos en sus bienes, derechos e intereses a causa de las acciones y omisiones de estos funcionarios, salvo los casos de fuerza mayor o caso fortuito.

La cuantía del seguro será establecido en el Reglamento de esta Ley y el pago del mismo de acuerdo a los términos que se establezcan con la empresa de seguros.

**Artículo 24 Inamovilidad de los Registradores**
Los Registradores y las Registradoras sólo podrán ser destituidos por la Corte Suprema de Justicia por la comisión de faltas muy graves y en virtud de expediente instruido al efecto por la Dirección Nacional de Registros, con audiencia del interesado y con los informes que se consideren necesarios.

**Artículo 25 Situación de Excedencia**
Los Registradores y las Registradoras podrán pedir la excedencia voluntaria de conformidad con lo establecido en la Ley Nº. 501, Ley de Carrera Judicial.

**Artículo 26 Incompatibilidad del Cargo**
El cargo de Registrador o Registradora es incompatible con cualquier otra función o empleo público o privado, a excepción de la docencia.

**Artículo 27 Responsabilidad de los Registradores y Registradoras Titulares y Auxiliares**
Los Registradores y Registradoras, Titulares y Auxiliares incurrirán en responsabilidad civil:

1. Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente los documentos que se presenten en el Registro en los plazos y formas establecidas en la presente Ley y su Reglamento;

2. Por error o inexactitud cometidos en los asientos de inscripción, anotación, cancelación y notas marginales;

3. Por no cancelar, sin fundado motivo alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente conforme a lo establecido en la presente Ley y su Reglamento;

4. Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el

documento público y los requisitos que exige esta Ley;

5. Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de gravamen de los inmuebles o Derechos Reales, en los Registros del SINARE o por no expedir las certificaciones en la forma establecida en esta Ley y su Reglamento;

6. Por inscribir títulos que no llenan los requisitos establecidos en la presente Ley; y

7. Por denegar la inscripción de títulos basados en criterios de calificación no establecidos en la presente Ley.

Los Registradores y Registradoras, Titulares y Auxiliares serán también responsables por los delitos que cometan en el ejercicio de sus funciones y tendrán además, responsabilidad disciplinaria por las irregularidades que cometan.

Al Director o Directora Nacional de Registros y al Director o Directora Nacional de Registros Adjunto, les serán aplicables las disposiciones del párrafo anterior, cuando conozcan en apelación la denegación de inscripción de un documento.

**Artículo 28 Prohibiciones**
Está prohibido al Director o Directora Nacional de Registros, Director o Directora Nacional de Registros Adjuntos, Registradores Titulares y Auxiliares:

1. Ejercer la Abogacía y el Notariado, aunque estén con licencia, salvo en causa propia;

2. Ausentarse del lugar donde ejerce el cargo, salvo en caso de vacaciones, licencia o autorización respectiva;

3. Actuar como consultores, apoderados o gestores de empresas públicas o privadas, nacionales o extranjeras. La violación de esta disposición causa la pérdida del cargo; y

4. Aceptar de los usuarios del Registro, o por cuenta de ellos, donaciones, obsequios o asignaciones testamentarias a su favor o de su cónyuge, compañero o compañera en unión de hecho estable, ascendientes, descendientes o hermanos.

**Artículo 29 Sanciones Disciplinarias**
La gravedad de la falta y su correspondiente sanción se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la Ley Nº. 501, Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.

## TÍTULO TERCERO
## DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GENERAL

### Capítulo I
### Principios Registrales

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

Artículo 30 Principios Registrales Adoptados Los Registros Públicos adscritos al SINARE aplicarán los siguientes principios registrales:

1. Inscripción;

2. Legalidad;

3. Rogación;

4. Prioridad;

5. Especialidad o determinación;

6. Tracto sucesivo;

7. Legitimación;

8. Fe pública registral; y

9. Publicidad.

## Capítulo II
## De la Recepción de Documentos

**Artículo 31 Principio de Prioridad**
La Prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro. Se considera como fecha de Inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Se extenderán dichos asientos por el orden diario en que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos y expresarán:

1 El nombre, apellido, domicilio y cédula de identidad del que presente el título;

2. La hora de su presentación;

3. La especie del título presentado, su fecha y autoridad o Notario o Notaria que lo suscriba;

4. La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga por el título que se pretende inscribir;

5. La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, su nombre y su número, si lo tuviere;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

6. El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción;

7. La firma del Registrador o Registradora y de la persona que presente el título, o de un testigo, si ésta no pudiere firmar.

**Artículo 32 Principio de Rogación**
El procedimiento registral se iniciará con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandato de Ley expresa.

**Artículo 33 Requisitos de los Documentos para ser Recibidos**
El asiento de presentación se practicará por la simple solicitud de la parte interesada y para ser recibidos los documentos por el Registro Público deberán cumplir los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a las leyes propias de la materia que traten.

Los documentos otorgados en el extranjero serán inscribibles cuando se constate el cumplimiento de los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a la Ley.

Se llevará un registro de los documentos presentados para su inscripción, según estricto orden de presentación, del cual se dejará constancia en el asiento respectivo del Libro Diario.

**Artículo 34 Aviso de la Presentación de Documentos**
Una vez recibido un documento que afecte una inscripción, se dejará a la brevedad, constancia de ello relacionándolo, a fin que cualquier tercero, al efectuar un estudio registral, tenga noticia de la modificación o afectación presentada.

## Capítulo III
## De la Calificación de los Documentos

**Artículo 35 Principio de Legalidad en su Aspecto Formal**
Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

**Artículo 36 Calificación de los Documentos por el Registrador o Registradora**
Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad, el Registrador o Registradora verificará que el documento cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente conforme los siguientes criterios:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

a) En los documentos notariales:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;

2. Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia, así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;

3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;

4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha;

5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;

6. Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;

7. Que no esté vigente una inscripción incompatible;

8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada;

9. Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia;

10. Verificar que las sociedades mercantiles hayan actualizado la información del Registro del Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles; y

11. Cuando las sociedades mercantiles, realicen actos tipificados en la Ley Nº. 601, Ley de Promoción de la Competencia, adjuntarán ante el Registro la carta de no objeción de notificación o en su caso la resolución firme dictada por PROCOMPETENCIA o del ente regulador correspondiente.

**b) En los documentos administrativos:**

1. Que se verifique la competencia del órgano que dicta la resolución;

2. Que se verifique la legalidad y firmeza del acto;

3. Que se compruebe la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

4. Que se hayan cumplido las formalidades extrínsecas del documento presentado;

5. Que se hayan dado los trámites e incidencias esenciales del procedimiento;

6. Que exista relación del procedimiento con el titular registral;

7. Que establezca la inexistencia de los obstáculos que surjan del Registro.

**c) En los documentos judiciales:**

1. La calificación se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal; a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro;

2. Los Registradores Públicos deberán de oficio, para efectos del saneamiento de la información registral previo a la Certificación o Inscripción, cancelar los asientos extintos, caducos o prescritos;

3. En todo caso y para toda clase de documentos la calificación registral se extenderá a los obstáculos que surjan del Registro;

4. Los Registradores y Registradoras están en la obligación de acatar los criterios de calificación establecidos en la presente Ley y el Modelo de Gestión Integrado Catastro Registro y sus anexos.

**Artículo 37 Calificación Desfavorable**
Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora, detecte algún defecto en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando este fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma.

La parte interesada podrá recurrir contra la calificación del Registrador o Registradora en la forma que determina la presente Ley. También podrá pedir que se tome la anotación preventiva por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables.

**Artículo 38 Calificación Total y en un Sólo Acto**
La calificación del Registrador o Registradora será total y en un sólo acto. En la nota de calificación se consignarán con claridad y precisión la totalidad de los defectos advertidos que impidan la práctica del asiento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

Artículo 39 Independencia en la Calificación El Registrador o Registradora será independiente en el ejercicio de su función calificadora. Si alguna autoridad, Juez o Funcionario, que no estuviere conociendo por la vía del recurso de Apelación la denegatoria de inscripción, le apremiase a practicar algún asiento que estime improcedente, lo pondrá en conocimiento de la Dirección Nacional de Registros, para que lo eleve a la Comisión Especial de Registro, quedando sin efecto todo procedimiento contra el Registrador o Registradora, en tanto no se resuelva por dicho órgano, con el previo informe de la Dirección Nacional de Registro.

## Capítulo IV
## De los Asientos Registrales

**Artículo 40 Tipos de Asientos**
En el Registro Público se practicarán asientos de presentación, anotación preventiva, notas marginales, inscripción, cancelación y referencia.

**Artículo 41 Contenido de los Asientos**
La inscripción de los documentos y la correspondiente confección de los asientos se hará con medios que se determine en la presente Ley, procurando garantizar la permanencia, preservación, protección de alteraciones o falsificaciones y recuperación de la información. Para lo anterior se podrán utilizar todos aquellos medios y herramientas que provean los avances tecnológicos.

No tendrá acceso al Registro ningún derecho que no esté perfectamente determinado en su extensión y contenido. Cuando los derechos a inscribirse pertenezcan a varios titulares, se precisará en el documento la porción de cada titular expresadas conforme la ley de medidas oficiales del Estado que permitan conocer con exactitud la ubicación y extensión de los mismos.

**Artículo 42 Presunción de Exactitud y Veracidad de los Asientos Regístrales**
Los asientos del Registro se presumen exactos, veraces e íntegros, determinando el contenido y extensión de los derechos inscritos con carácter exclusivo y excluyente, razón por la cual al titular registral se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en los procesos judiciales, en la forma en que el propio asiento determina. Esta protección se refiere a la existencia, titularidad, pertenencia del derecho, el título o causa de adquisición y el ejercicio y extensión del derecho.

**Artículo 43 Tutela de los Asientos Registrales**
Los asientos del Registro Público están bajo la protección y salvaguarda de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud o nulidad.

## Capítulo V
## De la Inscripción de Documentos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 44 Alcance y Plazo de la Inscripción**
Los títulos sujetos a inscripción que no estén debidamente anotados o inscritos, no perjudican a tercero sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo.

La inscripción de los documentos presentados deberá realizarse en un plazo no mayor de treinta días calendario a partir de la fecha de presentación.

**Artículo 45 Medidas para Garantizar la Autenticidad de los Documentos**
La Dirección Nacional de Registros dictará las medidas de seguridad a efectos de garantizar la autenticidad de los documentos que se presentan, las cuales deberán ser acatadas por las personas solicitantes, so pena de no serles recibidos.

**Artículo 46 Constitución de Derechos**
Únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento.

**Artículo 47 De la Identificación Unívoca de Titulares de Derechos y Obligaciones**
Para la correcta, inequívoca y unívoca identificación de los titulares de derechos y obligaciones, además de su nombre, apellidos y generales, es obligatorio presentar su Cédula de Identidad Ciudadana. En el caso de abogados o abogadas con representación del titular de derechos deberá presentar además su carné de identificación extendido por la Corte Suprema de Justicia. La anterior disposición rige tanto para personas naturales como para los representantes legales o apoderados de las personas jurídicas.

En caso de personas extranjeras de tránsito por el país deberán presentar su pasaporte, y los extranjeros residentes en Nicaragua deberán presentar su Cédula de Residencia vigente.

**Artículo 48 Inadmisibilidad de Documentos No Inscritos**
Los Tribunales de Justicia no admitirán documentos susceptibles de inscripción de los que no se haya tomado razón en el Registro, si el objeto de la presentación ante el Tribunal fuera hacer efectivo en perjuicio de un tercero un derecho que debió ser inscrito.

**Artículo 49 Tercero Registral**
La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro. Tal protección se producirá siempre que concurran las siguientes circunstancias:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

1. Que sea tercero registral. Se entiende por tercero registral al tercer adquirente, es decir al derecho-habiente de un titular registral a título oneroso;

2. Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre;

3. Que la transmisión sea a título oneroso, no gozando, en consecuencia, el adquirente a título gratuito de más protección que la que tuviera su causante o transferente; y

4. Que haya inscrito su derecho en el Registro.

**Artículo 50 Acciones Rescisorias, Revocatorias y Resolutorias**
Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho. Se exceptúan:

1. Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro;

2. Las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los casos siguientes:

a. Cuando la segunda enajenación ha sido hecha a título lucrativo;

b. Cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor;

c. Cuando se esté en cualquiera de los casos comprendidos en el Capítulo II, Título III del Código Civil que trata del fraude de los actos jurídicos; y a los que se refiere dicho Capítulo en su artículo final.

## Capítulo VI
## De la Publicidad de la Información

**Artículo 51 Información Pública**
Es obligación del SIN ARE velar por la conservación y seguridad de los asientos registrales; sin embargo, cualquier persona o entidad, podrá obtener información de sus asientos, con las limitaciones establecidas en esta Ley y en la forma que señale su Reglamento.

**Artículo 52 Prohibición de Acceso Directo a los Libros Físicos**
Una vez incorporada a la base de datos del Registro la información contenida en los libros físicos, no se permitirá el acceso directo a los mismos, salvo por justa causa a juicio del Registrador o Registradora bajo su responsabilidad, tomando las precauciones necesarias para mantener la integridad de los libros del Registro.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 53 Alcance de la Publicidad Registral**
El Registrador o Registradora podrá negarse a expedir la información registral solicitada cuando considere que, la solicitud se dirige a la creación de bases de datos paralelas al contenido del Registro, poniendo nota al pie de la solicitud del interesado de las razones y circunstancias por las cuales toma dicha medida e informando de forma inmediata a la Dirección Nacional de Registros para tomar las medidas que correspondan.

**Artículo 54 Certificaciones, Informes y Copias. Valor, Medio y Forma de Extenderlas**
La publicidad de los Registros en su aspecto formal se hará efectiva mediante certificaciones, informes o copias. Las certificaciones, informes o copias se emitirán por los medios tecnológicos establecidos en el Registro que permitan una rápida y eficiente expedición. La utilización de estos medios y herramientas serán aprobadas por la Dirección Nacional de Registros.

La certificación registral es un documento público que acredita el contenido del Registro.

**Artículo 55 Certificadores con Jurisdicción fuera de su Oficina Registral**
Los Registradores y Registradoras, autorizados por la Corte Suprema de Justicia, podrán certificar en forma de copia auténtica o literal asientos registrales que constan en otras Oficinas Registrales, para lo cual deberán dejar constancia de esa circunstancia en el documento respectivo.

**Artículo 56 Contenido de las Certificaciones**
La Certificación expresará de una forma clara, sucinta y precisa el contenido de los asientos del Registro de acuerdo con la solicitud o mandamiento presentado y será firmada por el Registrador o Registradora Titular o Auxiliar en su caso.

**Artículo 57 Tipos de Certificaciones**
Se expedirán certificaciones de forma literal o relacionada:

1. De los asientos de toda clase que existan en el Registro relativos a bienes y derechos que los interesados señalen;

2. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre dichos bienes o derechos; y

3. Se librará certificación negativa de no existir asiento de especie determinada, sobre bienes o derechos señalados o a cargo de ciertas personas.

## Capítulo VII

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

## Forma de Llevar los Registros

**Artículo 58 Libros que Deben Llevar los Registros Públicos**
Cada uno de los Registros Públicos adscritos al SINARE llevará obligatoriamente los siguientes libros o sistemas:

1. De recepción de documentos o diario;

2. De inscripciones; y

3. De índices.

El Reglamento determinará el contenido de la información adicional a la establecida en la presente Ley para cada libro o sistema según el tipo de registro de que se trate.

**Artículo 59 Medios Para Llevar los Libros**
Los libros podrán llevarse en papel o en cualquier otro soporte de acuerdo a la moderna tecnología establecida en el Registro, siempre que se garantice su seguridad y eficiencia. Los asientos registrales efectuados en esos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral y tendrán plena validez y autenticidad.

## Capítulo VIII
## De los Errores Registrales

**Artículo 60 Disposición General**
Los errores cometidos en los asientos a que se refiere la presente Ley podrán ser materiales o de concepto.

**Artículo 61 Errores Materiales**
Se entenderá que se comete error material, cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarla del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate ni el de ninguno de sus conceptos.

**Artículo 62 Rectificación de Errores Materiales por el Registrador**
Los Registradores o Registradoras, podrán rectificar por sí y bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

1. En los asientos principales de inscripción, anotación preventiva o cancelación cuyos respectivos documentos se conserven en el Registro;

2. En los asientos de presentación y notas marginales, aunque los documentos no existan en las oficinas del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 63 Errores Materiales que no Puede Rectificar el Registrador**
Los Registradores o Registradoras no podrán rectificar sin la conformidad del interesado que posee el documento inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

1. En las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones cuyos documentos no existan en el Registro;

2. En los asientos de presentación y notas marginales cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los documentos en la oficina del Registro.

**Artículo 64 Forma de Rectificar los Errores Materiales**
Los errores materiales, no podrán salvarse con enmiendas, tachas, raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en este con claridad mediante la oportuna confrontación.

**Artículo 65 Errores de Concepto**
Se entenderá que se comete error de concepto, cuando al expresar en la inscripción alguna de los contenidos en el documento, se altere o varíe su sentido.

**Artículo 66 Necesidad de Acuerdo para Rectificar Errores de Concepto**
Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o Registradora, o bien en una providencia judicial que así lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos el Registrador o Registradora.

**Artículo 67 Forma de Rectificar Errores de Concepto**
Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo documento ya inscrito, si el Registrador reconociere su error o el Juez o Tribunal lo declarare; y en virtud de un documento nuevo si el error fuere producido por la redacción vaga, inexacta o ambigua del documento primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declarare así una sentencia judicial.

**Artículo 68 Oposición a la Rectificación**
El Registrador, Registradora o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el

correspondiente en el documento a que la inscripción se refiere. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.

Artículo 69 Gastos de la Rectificación Todos los gastos que origine la rectificación serán a cargo del Registrador o Registradora que hubiere cometido el error.

**Artículo 70 Vigencia y Efectos de la Rectificación**
El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso, sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar judicialmente contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por el tercero a título oneroso de buena fe, durante la vigencia del asiento inexacto.

## TÍTULO CUARTO
## DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

### Capítulo I
### Naturaleza y Objeto

**Artículo 71 Naturaleza del Registro Público de la Propiedad Inmueble**
El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es una institución, que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad.

**Artículo 72 Objeto**
El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto:

1. La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles; y

2. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación.

### Capítulo II
### Del Registro de la Propiedad Inmueble

### Sección Primera
### De los Títulos Objeto de Inscripción

**Artículo 73 Títulos Objeto de Inscripción**
En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán, anotarán o cancelarán:

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;

2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del Artículo 2949 del Código Civil; y

3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán en el Registro Público y en cualquier otra institución que determine la Ley.

**Artículo 74 Títulos No Inscribibles**
Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro.

**Artículo 75 Consentimiento del Titular**
Salvo en los casos expresamente autorizados en la Ley, no podrá producirse ninguna modificación de la situación registral sin el consentimiento de su titular o sin resolución judicial firme con audiencia de este.

**Artículo 76 No Convalidación**
La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos o anulables con arreglo a las leyes. Sin embargo, el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.

**Artículo 77 Título de la Sucesión Hereditaria**
El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro de la Propiedad Inmueble, es el Testamento y la Declaratoria de Herederos.

**Artículo 78 Inscripción de Adjudicaciones Hereditarias**
No obstante, lo expresado en el artículo anterior, para inscribir derechos hereditarios y legados, deberá determinarse con exactitud en escritura pública distinta al testamento o por sentencia judicial firme, los bienes o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 79 Modo de Hacer Constar las Condiciones y su Cumplimiento**
Los títulos en que se modifiquen los derechos reales sobre la finca, cuando dichas modificaciones se sometan a condición suspensiva, deben inscribirse a través de una anotación preventiva cuya vigencia estará determinada por el cumplimiento de la condición.

Por su parte, los títulos en que se modifique los derechos reales sobre la finca, cuando dichas modificaciones se sometan a condición resolutoria, deben inscribirse de la siguiente manera: el derecho real de que se trate, se practicará en un asiento de inscripción definitiva y la condición se inscribirá en nota marginal.

Si se consuma la adquisición del derecho por cumplimiento de la condición suspensiva, a instancia de la parte interesada, el Registrador procederá al traslado del derecho real perfeccionado a asiento de inscripción definitiva.

Si se resuelve el derecho por el cumplimiento de la condición resolutoria, a instancia de la parte interesada y la presentación del documento acreditativo, el Registrador procederá a cancelar el asiento de inscripción definitiva y de la nota marginal.

**Artículo 80 Inscripción de Bienes de Entidades Públicas**
Los derechos reales sobre bienes inmuebles cuyo titular es el Estado, los Municipios y demás entidades de Derecho Público, se inscribirán obligatoriamente en el Registro por medio de certificación expedida por la autoridad o funcionario a quien corresponda la custodia y administración de los mismos según las disposiciones establecidas en la Ley.

## Sección Segunda
## De la Presentación de Documentos

**Artículo 81 Efecto y Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación de los Documentos**
El procedimiento de inscripción iniciará con el asiento de presentación del documento que contenga la constitución, modificación o extinción de derechos reales, por parte de quien tenga legítimo interés de que se practique la inscripción. Se entenderá que está legitimado y tiene interés legítimo, el transmitente del derecho, el adquirente del derecho o sus representantes legales debidamente acreditados según la ley y que conste que tienen facultad para solicitar la inscripción.

El asiento de presentación caducará treinta días calendario contados a partir de la fecha de presentación del documento al Registro, podrá ser prorrogable por treinta días más cuando de la calificación del título por el Registrador resultare suspensión del proceso por causas subsanables.

## Sección Tercera

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

## De la Forma y Efectos de la Inscripción Registral

### Artículo 82 Carácter de la Inscripción
Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles.

La tradición de las minas se efectuará también por la inscripción en el Registro, conforme los requisitos que exige la ley de la materia.

Las concesiones de obras públicas, las asignaciones de uso que el Estado hace a sus instituciones y a los particulares y las que se otorguen de conformidad con la Ley Nº. 690, Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras, deben inscribirse como derechos reales en el Registro de Propiedad.

### Artículo 83 Efectos de la Inscripción
Inscrito o anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad Inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

### Artículo 84 Contenido del Asiento de Inscripción Registral
Toda inscripción expresará:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles sujetos de inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título y plano topográfico de la finca cuya descripción deberá ser coincidente con la que resulte del título, suspendiendo el Registrador o Registradora la inscripción en caso de discrepancia. El Registrador o Registradora si lo estima procedente, podrá solicitar del interesado, aclaración catastral sobre la situación cartográfica de la finca. Esta se le remitirá en el plazo más breve posible. La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal;

2. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe y su valor, si constare en el título;

3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;

4. Los nombres, apellidos y generales de ley de los interesados o la denominación de la Sociedad, Corporación o persona jurídica que interviniere en el acto, contrato y el

nombre, apellido y generales de ley de la persona de quien provengan los bienes;

5. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;

6. El nombre y residencia del Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice;

7. La fecha de la presentación del título con expresión de la hora; y

8. La firma del Registrador que implicará la conformidad de la inscripción.

**Artículo 85 Sistema de Folio Real**
El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevarán por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cuál se inscribirá o anotarán todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca.

**Artículo 86 Primera Inscripción en el Registro**
La primera inscripción en el Registro sobre un bien inmueble será la del documento en que se constituya el dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta Ley. Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente.

Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.

**Artículo 87 Numeración de las Fincas**
Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo.

A su vez, las inscripciones y anotaciones correspondientes a cada finca se señalarán también con una numeración correlativa y especial. Las cancelaciones se señalarán con el mismo número del asiento que se cancela.

**Artículo 88 Fincas Especiales a los Efectos de la Inscripción**
Se considera como una sola finca para los efectos de la inscripción en el Registro bajo un solo número:

1. Los pisos, habitaciones, locales y garajes pertenecientes a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal cuya construcción esté concluida, o al menos comenzada, haciendo constar en este caso, necesariamente los elementos de los mismos, susceptibles de aprovechamiento independiente proyectados previa la inscripción del edificio en su conjunto;

2. Los diferentes derechos de uso exclusivo por períodos determinados de tiempo, debiendo constar previamente inscrito el edificio sobre el cual se hace efectivo tales

derechos. En este caso, además del folio abierto al edificio en su conjunto, se abrirá un folio a cada cuota o derecho que atribuya un uso exclusivo;

3. Los conjuntos inmobiliarios sin perjuicio de la inscripción separada de cada uno de los edificios que lo integren;

4. Los patrimonios familiares, los que se inscribirán en la forma determinada por su legislación especial;

5. Las concesiones administrativas en la forma determinada en su legislación especial; y

6. El aprovechamiento de aguas de acuerdo a su legislación especial.

**Artículo 89 Efectos de la Determinación de los Derechos Inscritos**
Únicamente perjudicarán a tercero aquéllas cargas, gravámenes y demás derechos reales limitativos del dominio impuestos sobre las fincas a que afecten si están debidamente inscritos. En consecuencia, no tendrán valor alguno y deberán cancelarse de oficio las menciones de derechos reales susceptibles de inscripción y especial.

**Artículo 90 Principio de Tracto Sucesivo de las Inscripciones**
Para inscribir o anotar títulos por lo que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores o Registradoras denegarán la inscripción solicitada.

En el caso de que no esté inscrito el derecho del transferente, pero del documento cuya inscripción se pretende, refleje los antecedentes del título previo de adquisición, se tomará la anotación preventiva que se refiere esta Ley, a instancia del interesado.

**Artículo 91 Supuesto de Tracto Abreviado**
No será necesaria la previa inscripción, para inscribir los documentos otorgados por los herederos del causante, cuando ratifiquen contratos privados otorgados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por este.

No obstante lo estipulado, no podrá inscribirse en el Registro ninguna cesión de derechos hereditarios, sin que previamente se haya procedido con la inscripción de la declaratoria de herederos.

Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento del heredero,

se adjudiquen a los que lo fuesen de éste, los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

**Artículo 92 Reanudación del Tracto**
La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario que así lo ordene.

**Artículo 93 Consecuencias Procesales**
No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de personas o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de cancelación de la inscripción correspondiente.

**Artículo 94 Tercería Registral**
En caso de secuestro, embargo preventivo, ejecutivo, de ejecución de sentencias que recaigan contra bienes inmuebles o derechos reales determinados inscritos en el Registro, se sobreseerá todo procedimiento de ejecución respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas, en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro, que dichos bienes o derechos, constan inscritos a favor de persona distinta de aquellas contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredero del que aparece como dueño en el Registro.

**Artículo 95 Efectos de la No Inscripción**
Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación en el Registro. Se consideran como terceros aquellos que no han sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

## Sección Cuarta
## De la Calificación y Publicidad Registral

**Artículo 96 Naturaleza de la Publicidad Registral**
La publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales.

**Artículo 97 Efectos de los Certificados Registrales**
El dominio, la libertad de gravamen o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro expedida por el Registrador o Registradora Titular o Auxiliar.

## Capítulo III

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

## Del Registro de las Hipotecas

### Sección Primera
### Disposiciones Generales

**Artículo 98 Documentos objeto de inscripción en el Registro de Hipotecas**
En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de Hipoteca y las cédulas hipotecarias.

**Artículo 99 Asiento de Inscripción**
El asiento de inscripción de las hipotecas deberá expresar, además de las circunstancias generales:

1. Los nombres, apellidos y calidades del deudor y del acreedor;

2. El monto del crédito, sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr; y

3. Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.

**Artículo 100 Requisito Previo de Validez de la Hipoteca**
Para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se necesita la inscripción del título en el Registro Público, en cuya virtud se constituyan.

**Artículo 101 Inscripción de Hechos Modificativos de la Hipoteca**
Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o anular la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la novación del contrato primitivo, la transacción, la renuncia de la deuda no surtirá efectos contra terceros, si no se hace constar en el Registro por medio de una inscripción nueva o de una cancelación total o parcial según los casos. ·

### Sección Segunda
### De la Inscripción de Cédulas Hipotecarias

**Artículo 102 Inscripción de Cédulas Hipotecarias**
En cuanto a las cédulas hipotecarias, para que puedan inscribirse será necesario que la garantía se constituya con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca.

**Artículo 103 Circunstancias de la Inscripción**
En la inscripción deberán constar las siguientes circunstancias:

1. Deberán consignarse en la escritura pública, que expresará además de los

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

requisitos generales, las relativas al número y valor de las cédulas que se emitan, como partes del crédito garantizado con la hipoteca. Serie o series a que corresponda, fecha de emisión, plazo y forma de amortización, la autorización obtenida para emitirlas, haciéndose constar expresamente, que la hipoteca se constituye a favor de los tenedores presentes y futuros de las cédulas.

2. Los requisitos de las cédulas deberán contener: la fecha y notario autorizante de la escritura, los datos de inscripción de la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, su valor y la cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere, el nombre y apellido de la persona del primer tenedor, la fecha y lugar de pago, la firma del Registrador o Registradora y la del dueño hipotecado; y

3. Presentada la escritura de cancelación total o parcial al Registro Público, el Registrador o Registradora pondrá al pie de dicha escritura la razón de cancelación total o parcial según sea del caso, lo mismo hará en cada una de las cédulas hipotecarias que respaldan el valor de la obligación.

**Artículo 104 Rango de Primera Hipoteca**
Conforme a lo establecido en esta Ley, solamente podrá constituirse hipoteca de cédula sobre bienes inmuebles que no estén gravados. En el caso que estuvieren gravados con otra u otras hipotecas o estuviesen afectos a prohibición de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unos y otros o a su proposición a la hipoteca que se constituye.

Lo anterior es sin perjuicio de otras formas de cédulas hipotecarias que establezcan otras normas jurídicas.

## Capítulo IV
## De las Anotaciones Preventivas y sus Efectos

**Artículo 105 Efectos y Clases de Anotaciones Preventivas**
Presentado un título o documento que afecte un bien o derecho inscrito, este se anotará preventivamente en él, a efectos de dar aviso a terceros. Se podrán anotar preventivamente con sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real;

2. Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro, durará lo que persista el juicio y solo se cancelará por oficio del Juez o Tribunal que este conociendo del caso;

3. El decreto de embargo, secuestro o prohibición de enajenación de bienes inscritos. Esta inscripción durará treinta días, y si dentro de este término no se presenta el embargo hecho para su inscripción, queda cancelada sin necesidad de declaratoria ni

de asiento;

4. El mandamiento de embargo ejecutivo hecho efectivo en bienes raíces inscritas del deudor;

5. El mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes raíces del procesado en la vía civil o penal;

6. La sentencia ejecutoria, condenando al demandado al pago de una suma que deba exigirse por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias;

7. ***Derogado***

8. Los derechos sobre bienes raíces de la herencia, pertenecientes al legatario y acreedores del causante;

9. El beneficio de separación de bienes raíces pertenecientes al causante que demanden los acreedores hereditarios y testamentarios;

10. Los títulos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables. Esta inscripción dura seis meses y quedará de derecho cancelada si dentro de este término no se subsana el defecto;

11. Las demandas judiciales por doble inmatriculación de las fincas o derechos reales recaídas sobre las mismas; y

12. Las que se soliciten en procedimiento de insolvencia o concurso para asegurar sus resultas.

**Artículo 106 Plazo General de Duración**
Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo anterior, tendrán un plazo de duración de dos años a contar desde la fecha de la práctica del asiento, sin perjuicio de los plazos especiales establecidos en esta Ley.

**Artículo 107 Extinción**
Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción definitiva. Transcurrido el término establecido, las anotaciones preventivas caducarán automáticamente, siendo canceladas a instancia de parte o de oficio por el Registrador o Registradora. Se entenderá solicitada la cancelación, cuando se solicite la práctica de cualquier asiento.

**Artículo 108 Prórroga de las Anotaciones**
Las anotaciones preventivas podrán prorrogarse indefinidamente cuando así sea decretado por la misma autoridad judicial o administrativa que la hubiera ordenado, siempre y cuando esté vigente el asiento que se prorroga.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 109 Plazo Especial por Defectos en el Título**
Las anotaciones preventivas por defectos en el título, según lo establecido en la presente Ley tendrán una duración de seis meses a contar desde su extensión, siempre y cuando esta sea solicitada dentro de la vigencia del asiento de presentación.

**Artículo 110 Circunstancias de las Anotaciones**
Las anotaciones preventivas contendrán las mismas circunstancias necesarias para la inscripción, si fuera posible.

No se practicará la anotación preventiva ordenada por autoridad judicial o administrativa, cuando del mandamiento que la ordene, no pueda conocerse la identificación de la finca o derecho que se trate de anotar, de las personas a quien les afecte, de la clase de procedimiento judicial o administrativo incoado, de la fecha y de la firmeza del acto.

**Artículo 111 Especialidad y Determinación**
No podrán practicarse anotaciones preventivas de carácter genérico. La resolución judicial que la ordene, deberá expresar con claridad, las fincas o derechos afectados, y la cuantía u obligación de que respondan todas ellas o su distribución en el caso de que se hubiese efectuado.

**Artículo 112 No Cierre del Registro**
Los bienes inmuebles o derechos reales sobre los cuales se hubiere practicado una anotación preventiva, podrán ser enajenados o gravados, sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

**Artículo 113 Pérdida de la Prioridad**
Quien pudiendo pedir la anotación preventiva de su derecho dejare de hacerlo, no podrá después anotarlo o inscribirlo a su favor, en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho por haberlo adquirido de persona que según el Registro tenía facultades para transmitirlo.

## Capítulo V
## De las Cancelaciones

**Artículo 114 Efectos de la Cancelación**
Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros sino por su cancelación, o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho inscrito a favor de otra persona.

**Artículo 115 Extinción de Inscripciones o Anotaciones**
Se extinguen por el vencimiento de su plazo todas aquellas inscripciones o anotaciones que por su naturaleza tengan un plazo de vigencia, o que debiendo cumplir algún requisito, no se le hubiera cumplido dentro del plazo estipulado. Las

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

inscripciones provisionales y las anotaciones preventivas se extinguen como tales cuando se convierten en inscripciones definitivas.

**Artículo 116 Cancelación de Asientos del Registro**
Las inscripciones o anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus sucesores o representantes legales.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.

**Artículo 117 Formas de Cancelación de Asientos**
Los asientos del Registro, que no se hayan originado en escritura pública y se tratare de cancelarlos sin convertirlos en inscripciones definitivas, podrán cancelarse mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.

**Artículo 118 Cancelación de Asientos Ordenados Judicialmente**
Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales solo se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Si los interesados convinieren válidamente en su cancelación, acudirán al Juez o Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así; y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También, dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

**Artículo 119 Competencia para Ordenar Cancelación**
Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva, o su conversión en inscripción definitiva, el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer, o el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

**Artículo 120 Tipos de Cancelación**
Las cancelaciones que se practiquen podrán ser totales o parciales según

corresponda o se solicite.

**Artículo 121 De la Cancelación Total**
Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

1. Cuando se extinga por completo el bien objeto de la inscripción o anotación preventiva;

2. Cuando se extinga por completo el derecho inscrito;

3. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y

4. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales.

**Artículo 122 De la Cancelación Parcial**
Podrá pedirse y deberá decretarse cancelación parcial cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, o cuando el derecho real se reduzca a favor del dueño de la finca gravada. Artículo 123 Nulidad de la Cancelación Será nula la cancelación:

1. Cuando no dé claramente a conocer la inscripción o anotación cancelada;

2. Cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación, los nombres de los otorgantes, del Notario o del Tribunal, en su caso, y la fecha del otorgamiento o expedición;

3. Cuando se exprese el nombre de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

4. Cuando haciéndose la cancelación a nombre de persona distinta de aquella a cuyo favor estuviere hecha la inscripción o anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona;

5. Cuando en la cancelación parcial no dé a conocer claramente la parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte de la obligación que se extinga y que subsista;

6. Cuando no contenga la fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido o mandado a cancelar.

**Artículo 124 Nulidad de la Cancelación en Perjuicio de Tercero**
Podrá declararse nula la cancelación en perjuicio de tercero:

1. Cuando se declare falso, nulo o ineficaz el título en cuya virtud se hubiere hecho;

2. Cuando se haya verificado por error o fraude; y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

3. Cuando la haya ordenado un Juez o un Tribunal incompetente. Así mismo, deberá pedirse y anotarse preventivamente la demanda para que la nulidad que se declare en su día, perjudique a tercero.

**Artículo 125 Cancelación Especial**
La anotación a favor del acreedor de la herencia o del legatario que no fuera de especie, caducará al año de su fecha, y, en consecuencia, deberá cancelarse de oficio.

Si al vencimiento del año no fuere aun exigible el legado o crédito, se considerará subsistente la anotación, hasta dos meses después del día en que pueda exigirse.

**Artículo 126 Cancelación Oficiosa de la Hipoteca**
La hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad deberá cancelarse de oficio por el Registrador o Registradora pasados diez años contados a partir del vencimiento del plazo de la obligación.

El Registrador o Registradora deberá publicar los asientos cancelados de forma mensual en la Tabla de Avisos de la oficina registral correspondiente.

**Artículo 127 Efectos Respecto de Terceros**
La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas extinguen, en cuanto a tercero, los derechos inscritos a que afecte.

Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

**Artículo 128 Contenido de los Asientos de Cancelación**
La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

1. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;

2. La fecha del documento y la de su presentación en el Registro;

3. El nombre del Juez o Tribunal que lo hubiera expedido o del Notario ante quien se haya otorgado;

4. La causa o razón de la misma; y

5. La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista.

Cuando se trate de cancelación parcial el asiento deberá reflejar con claridad:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

1. Cuál era la cabida o extensión superficial originalmente inscrita;

2. En qué parte de la cabida o extensión superficial se reduce la finca matriz o el derecho; y

3. Cuál es la cabida o extensión superficial remanente.

**Artículo 129 Efecto de la Nulidad de la Cancelación y el Tercero Protegido**
La nulidad de las cancelaciones de acuerdo a lo establecido a la presente Ley no perjudicará el derecho adquirido por un tercero protegido por la fe pública registral.

**Artículo 130 Cancelación del Asiento de Presentación**
Transcurrido el término de treinta días que dura el asiento de presentación sin haber inscrito o anotado el título presentado, el Registrador o Registradora cancelará de oficio dicho asiento.

Si después de cancelado se presentare el título subsanado en forma, el Registrador o Registradora extenderá nuevo asiento de presentación en el Diario.

## Capítulo VI
## De las Notas Marginales

**Artículo 131 Clases de Notas Marginales**
En el Registro de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de notas marginales:

1. Modificativas de derechos inscritos;

2. De notificación jurídica; y

3. De coordinación de asientos.

**Artículo 132 Notas Modificativas de Derechos Inscritos**
Se hará constar con nota al margen de la correspondiente inscripción de dominio, o derecho afectado, el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias de los actos y contratos inscritos.

**Artículo 133 Notas de Notificación Jurídica**
Las notas marginales de notificación jurídica, publican en perjuicio de tercero, la existencia de procedimientos judiciales o administrativos, así como cualquier actuación urbanística que afecte a la extensión y contenido de los asientos a cuyo margen se hacen constar.

**Artículo 134 Notas de Coordinación Registral**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

Las notas marginales de coordinación registral, tienen por finalidad conectar asientos, aclarar circunstancias de los derechos inscritos o hacer constar hechos o actos que complementen la extensión y contenido de aquellos.

**Artículo 135 Requisito de la Firma del Registrador o Registradora**
Todas las notas marginales cualquiera que sea su clase, así como su cancelación cuando proceda, serán firmadas por el Registrador o la Registradora, Titulares o Auxiliares, en los términos establecidos en esta Ley, su Reglamento o en Leyes especiales.

**Artículo 136 Cancelación de Notas**
Cuando proceda la cancelación de alguna nota marginal, se hará por medio de otra nota que así lo declare, lo más cerca posible de la nota que cancela.

## Capítulo VII
## Del Título Supletorio. Naturaleza, Tramitación y Efectos

**Artículo 137** ***Derogado***

**Artículo 138** ***Derogado***

**Artículo 139** ***Derogado***

**Artículo 140** ***Derogado***

**Artículo 141** ***Derogado***

**Artículo 142** ***Derogado***

**Artículo 143** ***Derogado***

**Artículo 144** ***Derogado***

# TÍTULO QUINTO
# DE LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CON LA REALIDAD EXTRA REGISTRAL

## Capítulo Único
## Disposiciones Generales

**Artículo 145 Concepto de Inexactitud Registral**
Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 146 Rectificación del Registro**
La rectificación de los asientos del Registro sólo podrá ser solicitada al Registrador o Registradora por el titular del dominio o derecho real que esté inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglos a las siguientes normas:

1. Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar:

a. Por la toma de razón del título correspondiente si hubiere lugar a ello; y

b. Por resolución judicial, ordenando la rectificación.

2. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de un derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación.

3. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de un asiento, se rectificará el Registro en la forma determinada en esta Ley.

4. Cuando la inexactitud procediera de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificada anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular, o en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya que solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar, conceda algún derecho, y se substanciará por los trámites del juicio correspondiente.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso, la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero, a título oneroso, de buena fe, durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

**Artículo 147 Otros Modos para Lograr la Concordancia**
La concordancia entre el Registro y la realidad extra registral, además de los casos señalados en el artículo anterior, se llevará a efecto por:

1. La primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna;

2. La reanudación del tracto sucesivo interrumpida; y

3. La rectificación registral de la determinación del inmueble.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 148 Inmatriculación de Fincas**
La primera inscripción en el Registro se practicará mediante:

1. Título traslativo de dominio;

2. Sentencia declarativa de dominio, en que se desmembra o divide una finca previamente inscrita;

3. Los títulos emitidos conforme a las leyes especiales que acrediten la adquisición de la propiedad; y

4. Los bienes inmuebles del Estado, Municipio y demás Entidades de Derecho Público, se inscribirán en el Registro por medio de certificación expedida por la autoridad o funcionario a quien corresponda la custodia y administración del Patrimonio de los bienes del Estado, en los términos establecidos en la legislación especial.

Las inscripciones hechas contra título anteriormente inscrito o contradiciendo el dominio del Estado en los terrenos cuyo dominio por Ley corresponden a este, son de ningún valor y su cancelación podrá pedirse en cualquier tiempo ante el Juez de lo Civil del Distrito respectivo por quien sea el representante del Estado.

**Artículo 149 Rectificación Registral de la Determinación del Inmueble**
La rectificación registral de la determinación del inmueble se practicará por el Registro, de oficio o a petición de parte, cuando:

1. Se acredite la ubicación, linderos, naturaleza o superficies reales del Inmueble inscrito, mediante cartografía oficial producida por el Catastro Nacional sin necesidad de intervención judicial; y

2. Mediante resolución judicial ejecutoriada que así lo ordene.

La descripción del inmueble que resulte de la rectificación será utilizada válidamente por los particulares en actos futuros.

**Artículo 150 Integración Información Registral y Catastral**
La integración de la información registral y catastral para que exista verdadera concordancia entre los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, es un objetivo del SINARE y del Instituto Nicaragüense de Estudios

Territoriales a efecto de lograr el saneamiento y la regularización de la propiedad inmueble y dar seguridad jurídica a los titulares de derechos. A ese propósito el Registro podrá integrar y compartir su información y base de datos con el Catastro Nacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

# TITULO SEXTO
# DE OTROS REGISTROS DEL SINARE

## Capítulo I
## Disposiciones Generales

**Artículo 151 Del Procedimiento de Inscripción en General**
Salvo disposiciones especiales, se observarán para los otros Registros que conforman el SINARE las reglas establecidas para el procedimiento de inscripción en general, conforme la presente Ley.

Los otros Registros que conforman el SINARE se regirán, para sus efectos y forma de llevar el registro por la materia de su competencia con fundamento en su legislación específica vigente o Ley especial que se promulgare para tal efecto.

## Capítulo II
## Del Registro Mercantil

**Artículo 152 Publicidad del Registro Mercantil**
El Registro Mercantil es público y corresponde al Registrador el tratamiento de la información de acuerdo con la Ley.

**Artículo 153 Objeto del Registro Mercantil**
El Registro Mercantil tiene por objeto:

1. La inscripción de los comerciantes o empresarios y demás sujetos establecidos por la Ley, y de los actos y contratos de comercio;

2. La inscripción y legalización de los libros de los comerciantes o empresarios; y

3. Cualquier otra información que determine la Ley de la materia.

**Artículo 154 Folio Personal**
El Registro Público Mercantil se llevará a través del sistema de Folio Personal con un número registral perpetuo. Podrá implementarse el Folio Personal Electrónico para cada comerciante o empresario sea este individual o social, en el que se anotarán todo lo que la Ley ordena inscribir en el Registro Mercantil.

**Artículo 155 Obligatoriedad de la Inscripción y Sanciones**
Es obligatoria la inscripción de todos los actos y contratos indicados en esta Ley.

En relación con los documentos autorizados dentro del país tendrán un plazo no mayor de 30 días calendarios, a partir de la fecha de su otorgamiento.

Con relación a los documentos autorizados fuera del país tendrán un plazo no mayor

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

de 60 días calendarios, a partir de la fecha de su otorgamiento, dichos documentos deberán presentar el respectivo apostillado y/o autenticado.

Las sociedades mercantiles constituidas antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, deberán actualizar la información básica y del beneficiario final conforme los ciclos de actualización que para tales efectos indique la Dirección Nacional de Registros.

Las sociedades mercantiles que incumplan con lo anteriormente dispuesto, además de las establecidas en la normativa de la materia, serán objeto de las siguientes sanciones administrativas:

1. No podrán inscribir ningún documento en el Registro, ni aprovecharse de sus efectos legales;

2. Las sociedades mercantiles no inscritas, no tendrán personalidad jurídica; y

3. El Juez no dará curso a demandas presentadas por sujetos que debiendo estar inscritos en el Registro, no adjuntan a la demanda la certificación correspondiente.

La falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a procurarla.

Los Registradores Titulares son los competentes para imponer las sanciones que corresponda en caso de incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley y en la Normativa de la materia.

Del Recurso de Apelación conocerá y resolverá la Dirección Nacional de Registros.

**Artículo 156 Actos y Contratos Objeto de Inscripción**
En el Registro Público Mercantil se inscribirán los siguientes actos y contratos:

1. Las escrituras en que se constituya, transforma, o disuelva una sociedad mercantil; o en la que de cualquier otra manera se modifiquen dichas sociedades mercantiles. Cuando en el acto de constitución y/o modificación de una persona jurídica comparezcan como socios, sociedades mercantiles nacionales y/o extranjeras, se deberá identificar sucesivamente al Beneficiario Final, de conformidad a la cadena de titularidad o complejidad hasta determinar la (s) persona (s) natural (es) que ejerce (n) el control. Cuando uno de los socios sea una persona jurídica extranjera además de la información antes referida, deberá adjuntar en copia certificada la Escritura Constitutiva, Acta Constitutiva de la Sociedad y sus Estatutos, Certificado Registral actualizado donde conste los datos de inscripción de dicha sociedad y Certificación actualizada de la participación accionaria de la sociedad, las que deberán contener la respectiva autenticación o apostilla;

2. Los cambios en estructura accionaria, de participación o propiedad, de control de

las sociedades mercantiles y sus representantes legales; así como cualquier cambio que modifique la identificación y actualización de la información sobre el Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles;

3. Será requisito para constituir una sociedad anónima que es socia o forma parte de otra sociedad mercantil nacional y/o extranjera, identificar sucesivamente al Beneficiario Final de las sociedades de las cuales es socia, de conformidad a la cadena de titularidad o complejidad hasta determinar la(s) persona(s) natural(es) que ejerce(n) el control. Cuando uno de los socios sea una persona jurídica extranjera además de la información antes referida, deberá adjuntar en copia certificada la Escritura Constitutiva, Acta Constitutiva de la Sociedad y sus Estatutos, Certificado Registral actualizado donde conste los datos de inscripción de dicha sociedad y Certificación actualizada de la participación accionaria de la sociedad, las que deberán contener la respectiva autenticación o apostilla;

4. Los contratos sociales y estatutos de sociedades anónimas extranjeras que establezcan sucursales o agencias en Nicaragua, los nombramientos de gerentes o agentes y la inscripción que se hubiere hecho de dichos contratos o documentos en el domicilio de dichas sociedades. Se deberá adjuntar a la Escritura la Copia Certificada del Acta Constitutiva de la sociedad y sus Estatutos, Certificado Registral actualizado donde conste los datos de inscripción de dicha sociedad y Certificación actualizada de la participación accionaria de la sociedad, la identificación del beneficiario final independientemente de la cadena de titularidad, las que deberán contener la respectiva autenticación o apostilla;

5. La apertura, cierre y demás actos y circunstancias relativas a las sucursales en los términos previstos en la ley de la materia;

6. La designación de la entidad encargada de llevar el registro contable en los casos de los valores que se hallen representados por medio de anotación en cuenta;

7. La sentencia que declare la nulidad de un contrato social;

8. El acta de la aprobación final de las cuentas de liquidación y partición o la sentencia judicial dictada sobre las sociedades mercantiles;

9. Los poderes que los comerciantes o empresarios otorguen a sus factores dependientes para la administración de sus negocios mercantiles y sus revocaciones o sustituciones;

10. Las escrituras de capitulaciones matrimoniales de los cónyuges cuando uno de ellos fuere comerciante o empresario y las que de cualquier manera las modifiquen;

11. Las declaraciones judiciales que modifiquen la capacidad jurídica del comerciante o empresario individual;

12. El nombramiento para suplir, por causa de incapacidad o incompatibilidad, quien ostente la guarda o representación legal del comerciante o empresario individual;

13. Las resoluciones judiciales inscribibles relativas al concurso, voluntario necesario del comerciante o empresario social o individual;

14. La inscripción primera del comerciante o empresario individual así como la apertura y cierre de sucursales;

15. La inscripción de las modificaciones de cualquiera de las circunstancias de las hojas del comerciante o empresario individual se practicará en documento de igual clase que el requerido por el acto modificado;

16. La escritura en donde se protocolice la sociedad de suscripción pública;

17. El nombramiento y cese de administradores, liquidadores y auditores;

18. La escritura de creación de títulos debentures;

19. Los acuerdos de Asamblea General de Socios o de Junta General de Accionista relativos a los cambios de órganos de administración;

20. Las resoluciones judiciales que aprueben modificaciones del capital social de sociedades anónimas;

21. Las sociedades anónimas que al momento de su constitución no suscriban el total accionario de su capital social, deberán actualizar dicha información a medida que se suscriban el resto de las acciones.

**Artículo 157 Circunstancias de las Inscripciones de Comerciantes o Empresarios Individuales**
La inscripción de los comerciantes o empresarios individuales deberá contener:

1. Nombre y apellido, respaldado por los documentos oficiales de identidad;

2. Edad;

3. Estado civil;

4. Nacionalidad. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identificación de residencia del extranjero, el de su pasaporte o cualquier otro documento legal de identificación;

5. Domicilio, expresando la dirección, lugar de situación, y el municipio;

6. La actividad empresarial a la que se dedique o haya de dedicarse;

7. La fecha en que deba comenzar a operar;

8. El nombre comercial del establecimiento si lo hubiere; y

9. Afirmación bajo su responsabilidad de que no se halla sujeto a la patria potestad o de que si lo está, tiene su peculio profesional o industrial, indicando cual es, y los bienes inmuebles que posea y que, por lo demás, no está comprendido en ninguna de las incapacidades generales para contratar, ni en las especiales señaladas en el Código de Comercio sobre las prohibiciones para ejercer el comercio.

**Artículo 158 Circunstancias de las Inscripciones de las Sociedades Mercantiles**
La inscripción de las sociedades mercantiles deberá contener los siguientes datos:

1. Razón social o denominación;

2. Nacionalidad;

3. Domicilio y dirección exacta del lugar del desarrollo de la actividad comercial;

4. El objeto social o clase de comercio u operaciones a que se dedique;

5. El nombre comercial del establecimiento que haya de inscribir en el Registro de Propiedad Intelectual conforme a la ley de la materia;

6. Capital Social; en el caso de sociedades anónimas, se deberá indicar su estructura accionaria, de participación o propiedad y de control;

7. La fecha en que deba comenzar a operar;

8. Vigencia de la sociedad; 9. Nombre de los socios fundadores;

10. Datos de las personas encargadas de la administración de la sociedad;

11. Nombres, apellidos y generales de ley del Representante Legal.

**Artículo 159 Sujetos de Inscripción Obligatoria**
Son sujetos de inscripción obligatoria:

1. Comerciantes o Empresarios individuales;

2. Las sociedades mercantiles;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

3. Las agrupaciones de interés económico;

4. Las sucursales de los sujetos anteriormente señalados;

5. Las sucursales de las sociedades extranjeras;

6. Sociedades extranjeras que trasladen su domicilio a territorio nicaragüense; y

7. Las demás personas o entidades que establezcan las leyes especiales.

**Artículo 160 Domicilio de los Sujetos Inscribibles en el Registro Mercantil**
La inscripción se practicará en el Registro correspondiente al domicilio del sujeto inscribible. El mismo criterio se aplicará para la legalización de los libros de los comerciantes o empresarios, administradores, liquidadores y demás operaciones que estén encomendados al Registro Mercantil.

En el caso de las sucursales deben inscribirse en el Registro Mercantil o de Comercio del respectivo departamento, cumpliendo las formalidades establecidas en la legislación de la materia.

El Cambio de domicilio de un departamento a otro departamento dentro de la República de Nicaragua se hará constar en el Registro mediante la correspondiente inscripción a través de solicitud escrita y los datos de inscripción se trasladarán al Registro del departamento del nuevo domicilio, a través de los procedimientos y formas que establezca el Reglamento de la presente Ley.

Si el cambio de domicilio se efectúa fuera de la República de Nicaragua, se estará a lo dispuesto por los convenios internacionales vigentes.

**Artículo 161 De los Libros del Registro**
El Registro Mercantil deberá llevar los siguientes libros:

1. De Recepción de documentos o diario;

2. De Inscripciones;

3. De índices que permitan una fácil localización de las personas a que se refieren las inscripciones que les corresponda efectuar;

4. Libro de Legalizaciones de Libros Contables autorizados a los comerciantes o empresarios; y

5. Libro de inscripción de prestamistas conforme la Ley que los regula.

**Artículo 162 Asientos de Inscripción.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

Los asientos de inscripción serán llevados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la ley, su contenido deberá contener los datos establecido en esta Ley.

**Artículo 163 Plazo para la Práctica de los Asientos**
Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos en los documentos, dentro de los quince días siguientes al de la fecha del asiento de presentación.

Si el documento adoleciere de defectos subsanables, el plazo se contará desde que se hubiesen aportado los documentos que la subsanación exija. La aportación de tales documentos se hará constar por nota marginal.

**Artículo 164 Prioridad de la Inscripción**
Se considera como fecha de inscripción la fecha del asiento de presentación. Para atender la prioridad entre dos o más inscripciones de igual fecha, se atenderá a la hora de presentación.

## Capítulo III
## Del Registro de Personas

**Artículo 165 Documentos Objeto de Inscripción en el Registro de Personas**
En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas;

2. Las demandas relativas a la declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario y cualquiera otra por las que se trate de modificar la capacidad o estado civil de las personas;

3. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes;

4. La solicitud y la sentencia relativa a la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores;

5. La certificación en que conste la aceptación de albacea;

6. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una Sociedad Civil;

7. Toda declaración de heredero;

8. Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones;

9. Las sentencias de divorcio en general y las de nulidad del matrimonio; y 10. Todos los otros documentos señalados por la Ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

**Artículo 166 Constatación en el Libro de Inscripciones de Propiedades**
Una vez practicada la inscripción de las circunstancias antes enunciadas en el Libro de Personas, de oficio se hará constar dicha información a través de una nota marginal en los asientos relativos a los derechos reales sobre las fincas inscritas a favor de la persona afectada.

Artículo 167 Contenido del Asiento de Inscripción Además de las circunstancias expresadas en todo asiento de inscripción, se deberá expresar la especie de incapacidad, facultad o derecho del título con indicación de las generales de ley de las personas que aparezcan en el documento.

El asiento de inscripción de las situaciones de limitación de capacidad de carácter permanente, estará vigente mientras no se decrete judicialmente su cancelación, por la resolución de rehabilitación de la persona incapacitada.

**Artículo 168 Circunstancias de las Resoluciones Judiciales**
Las resoluciones judiciales de conformidad a lo establecido en la presente Ley deberán expresar:

1. El Juez o Tribunal que la hubiese dictado;

2. La Fecha;

3. La clase de procedimiento seguido;

4. Las circunstancias personales de la persona afectada por la misma;

5. Su parte dispositiva, que se transcribirá íntegramente en el asiento a practicar; y

6. La firmeza de la misma.

**Artículo 169 Nota al Pie del Mandamiento**
El Registrador o Registradora, una vez practicado el asiento, hará constar la práctica del mismo, indicando los derechos o bienes afectados por la resolución al pie del mandamiento; el cual será devuelto a la persona interesada.

## TÍTULO VII
## DE LOS RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES REGISTRALES

### Capítulo Único
### Disposiciones Generales

**Artículo 170 Recursos contra la Negativa del Registrador o Registradora**
El Registrador o Registradora suspenderá o denegará la inscripción de los documentos

que por alguna causa legal sean inadmisibles en el Registro, y tomando anotación preventiva, si lo pidiere la persona interesada, devolverá el documento para que se subsane el o los vicios que lo hacen inhábil para acceder al Registro o bien, para que las partes a su elección puedan ocurrir a usar de su derecho ante el Juzgado Civil de Distrito competente según las disposiciones contenidas en el Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, o usar la vía administrativa según se determinará a continuación.

**Artículo 171 Recurso de Revisión**
Si el notario o notaria autorizante o persona interesada no estuvieren de acuerdo con la calificación del Registrador o Registradora que deniega la inscripción del documento, podrá, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que deniega la inscripción, interponer por escrito o en línea, ante el Registrador Titular, Recurso de Revisión exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta el mismo.

**Artículo 172 Plazo para Resolución**
El Registrador o la Registradora dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del recurso, decidirá por resolución motivada, con indicación de sus fundamentos legales. Si accediere a la revisión ordenará la inscripción, caso contrario resolverá denegándola, notificará a la parte recurrente y dejará constancia al margen del asiento de presentación del documento las circunstancias de la misma, quedando a salvo los derechos de la parte recurrente de interponer recurso de apelación ante el Registrador o Registradora para la Dirección Nacional de Registros. En caso de que transcurra el término señalado sin que el Registrador, Registradora o la Dirección Nacional de Registros dicten resolución expresa se entenderá resuelto positivamente el recurso; y el interesado ocurrirá ante la Dirección Nacional de Registros solicitándole que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

**Artículo 173 Recurso de Apelación Administrativo**
Si el notario o notaria autorizante o la parte interesada no estuvieren de acuerdo con la resolución de primera instancia, podrán dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación interponer recurso de Apelación dirigido a la Dirección Nacional de Registros. Para ello, presentará su escrito de apelación ante el Registrador o la Registradora. Si la apelación se presentare dentro del plazo legal, el Registrador o la Registradora remitirá las diligencias formadas con un breve informativo de lo realizado a más tardar dentro de tercero día después de interpuesto el Recurso a la Dirección Nacional de Registros.

En el caso de que el Registrador o la Registradora se niegue a admitir la apelación, la parte interesada con la constancia de negativa podrá recurrir de hecho ante la Dirección Nacional de Registros, debiendo aportar a su escrito de interposición el instrumento conteniendo la razón denegatoria de la inscripción y la denegatoria de la apelación.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

El notario, notaria o la parte interesada, deberán expresar en el escrito de apelación la dirección exacta para oír notificaciones donde pueda serle dirigida nota certificada o telegrama, dándole aviso de la resolución dictada. Si se omitiere tal requisito, las resoluciones se tendrán por notificadas por el transcurso de las veinticuatro horas, las que serán fijadas en la tabla de avisos correspondiente.

**Artículo 174 Plazo para Resolución**
Recibido el expediente por la Dirección Nacional de Registros, ésta a través de resolución motivada en derecho, deberá resolver a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de las diligencias de parte del Registrador o Registradora. En el caso que transcurra el término anterior sin que la Dirección Nacional de Registros dicte resolución expresa, se entenderá resuelto positivamente el recurso y el interesado ocurrirá ante la Comisión Especial de Registros a solicitar que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

**Artículo 175 Efectos de la Apelación Administrativa**
Resuelta la apelación por la Dirección Nacional de Registros, devolverá las diligencias al Registro respectivo. Si se hubiere ordenado inscribir el documento y cumplidos los requisitos que se indicaren en la resolución, se practicará el asiento. En caso contrario ordenará cancelar el asiento de presentación.

**Artículo 176 Responsabilidad por las Inscripciones Ordenadas**
La inscripción respectiva se hará bajo la responsabilidad de la autoridad que así lo hubiere ordenado, dejando constancia de ello en el asiento registral respectivo.

**Artículo 177 Medios de Notificación**
Surtirá plenos efectos legales y se considerará válida, la notificación vía correo certificado y cualquier otro sistema que decida la Dirección Nacional de Registros.

**Artículo 178 Agotamiento de la Vía Administrativa**
La resolución de la Dirección Nacional de Registros agota la vía administrativa, dando lugar a continuar la reclamación por la vía de la jurisdicción Contenciosa Administrativa.

## TÍTULO VIII
## Disposiciones Finales

### Capítulo I
### Disposiciones Varias

**Artículo 179 Modernización del Sistema Nacional de Registro**
De la asignación presupuestaria de no menos del 4% del Presupuesto General de la República que le corresponde al Poder Judicial, la Corte Suprema de Justicia deberá garantizar que se destinen los recursos financieros suficientes para la modernización de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro y su sostenibilidad, a fin de

asegurar la eficiencia, eficacia y celeridad en la prestación de los diferentes servicios registrales a las personas que los requieren.

**Artículo 180 Convenios Interinstitucionales**
Se faculta al SIN ARE para que lleve a cabo convenios de intercambio de información y capacitación con otras instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales.

**Artículo 181 Fiscalización de los Fondos del SINARE**
Corresponde a la Contraloría General de la República la fiscalización de los fondos del SINARE.

**Artículo 182 Regularización del Folio Real**
Cuando de la información catastral se desprenda que hay múltiples inscripciones de un mismo inmueble y que como resultado de ello se origine un conflicto de derechos, cuya resolución corresponda al Poder Judicial, el Registro dejará constancia de tal situación mediante nota marginal respectiva en cada una de las fincas afectadas.

**Artículo 183 Reposición de la Información Registral**
En caso de pérdida por cualquier causa de la información registral contenida en la base de datos, de uno o varios folios contenidos en los libros de los Registros de la Propiedad Inmueble y Mercantil, se faculta al Registrador o Registradora para su reposición utilizando la información que consta en sus archivos digitales. Estos folios tendrán el mismo valor y fuerza legal que los perdidos.

**Artículo 184 Sistema Automatizado**
Autorizase al SINARE a utilizar sistemas automatizados en los procesos de inscripción de documentos que se presentan a las oficinas registrales.

La adopción de dicho sistema se hará de forma gradual, sin perjuicio de poder utilizar el sistema manual tradicional cuando fuere necesario y así lo determine la Comisión Especial de Registros.

La Comisión Especial de Registros, en la oportunidad que resulte técnica y administrativamente apropiado, resolverá sobre la fecha de implementación del Sistema en cada Oficina de Registro y emitirá las instrucciones que para ello considere conveniente a través del instructivo correspondiente.

**Artículo 185 Reglamentación**
La presente Ley deberá ser reglamentada.

## Capítulo II
## Disposiciones Transitorias

**Artículo 186 Transitorias**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

Para efecto de la presente Ley se consideran como disposiciones transitorias las siguientes:

1. Los Registradores y Registradoras nombrados con anterioridad a la promulgación de esta Ley, continuarán rigiéndose por el régimen laboral bajo el cual fueron contratados y continuarán en sus funciones, siempre que acrediten sus conocimientos en los cursos de capacitación especialmente destinados al efecto;

2. La utilización de nuevas tecnologías para la inscripción o expedición de certificaciones, copias o informes registrales, podrá hacerse en forma escalonada y gradual, de tal manera que pueda implementarse primero en unas oficinas registrales y luego en otras, de acuerdo a la infraestructura existente en cada región;

3. Para la expedición de certificaciones, se autoriza la utilización en forma inmediata a la promulgación de esta Ley, del sistema de fotocopias, microfilm y de sistemas automatizados; y

4. La integración de la información entre Catastro y Registro se hará en forma gradual según lo permita la tecnología y el levantamiento de la información catastral.

**Artículo 187 Aplicación de la Ley**
Las disposiciones contenidas en esta Ley se aplicarán a los títulos sujetos a inscripción formalizados y presentados después de su entrada en vigencia.

**Artículo 188 Inscripciones y Asientos Anteriores**
Todas las inscripciones y asientos practicados bajo el imperio de la legislación anterior que sean válidos con arreglo a ella surtirán todos sus efectos conforme a la misma.

## Capítulo III
## Disposiciones Reformatorias y Derogatorias

**Artículo 189 Reformatorias**
Se reforman las siguientes disposiciones:

**1.** ***Derogado.***

**2. Del Código Civil los Artículos 3936, 3944, 3949, 3951, 3952, 3962, 3967, 3968, 3970, que reformados se leerán así:**

**"Artículo 3936** Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

La tradición de las minas se efectuará también por la inscripción en el Registro, conforme los requisitos que exige la ley de la materia.

Las concesiones de obras públicas, las asignaciones de uso que el Estado hace a sus instituciones y a los particulares y las que se otorguen de conformidad con la Ley Nº. 690, "Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras", deben inscribirse como derechos reales en el Registro de Propiedad."

**"Artículo 3944** El procedimiento registral se iniciará con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandato de Ley expresa."

**"Artículo 3949** La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro. Tal protección se producirá siempre que concurran las siguientes circunstancias:

1. Que sea tercero registral. Se entiende por tercero registral al tercer adquirente, es decir al derecho-habiente de un titular registral a título oneroso;

2. Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre;

3. Que la transmisión sea a título oneroso, no gozando, en consecuencia, el adquirente a título gratuito de más protección que la que tuviera su causante o transferente; y

4. Que haya inscrito su derecho en el Registro."

**"Artículo 3951** En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán, anotarán o cancelarán:

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multi-propiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o

en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;

2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del artículo 2949 del Código Civil; y

3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán en el Registro Público y en cualquier otra institución que determine la Ley."

**"Artículo 3952** Cualquier inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, relativa a un inmueble, expresará:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles sujetos de inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título y plano topográfico de la finca cuya descripción deberá ser coincidente con la que resulte del título, suspendiendo el Registrador o Registradora la inscripción en caso de discrepancia. El Registrador o Registradora si lo estima procedente, podrá solicitar del interesado, aclaración catastral sobre la situación cartográfica de la finca. Esta se le remitirá en el plazo más breve posible. La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal;

2. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe y su valor, si constare en el título;

3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;

4. Los nombres, apellidos y generales de ley de los interesados o la denominación de la Sociedad, Corporación o persona jurídica que interviniere en el acto, contrato y el nombre, apellido y generales de ley de la persona de quien provengan los bienes;

5. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;

6. El nombre y residencia del Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice;

7. La fecha de la presentación del título con expresión de la hora; y

8. La firma del Registrador que implicará la conformidad de la inscripción.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

las circunstancias del inciso 1 º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción."

**"Artículo 3962** En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resultare modificada la capacidad civil de las personas;

2. Las demandas relativas a la declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario y cualquiera otra por las que se trate de modificar la capacidad o estado civil de las personas;

3. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes;

4. La solicitud y la sentencia relativas a la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores;

5. La certificación en que conste la aceptación de albacea;

6. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una Sociedad Civil;

7. Toda declaración de heredero;

8. Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones;

9. Las sentencias de divorcio en general y las de nulidad del matrimonio; y

10. Todos los otros documentos señalados por la Ley."

**"Artículo 3967** La nulidad de las cancelaciones de acuerdo a lo establecido a la presente Ley no perjudicará el derecho adquirido por un tercero protegido por la fe pública registral"

**"Artículo 3968 De la cancelación total**
Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

a. Cuando se extinga por completo el bien objeto de la inscripción anotación preventiva;

b. Cuando se extinga por completo el derecho inscrito;

c. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

d. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

esenciales."

**"Artículo 3970** Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judiciales solo se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Si los interesados convinieren válidamente en su cancelación, acudirán al Juez o Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así; y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También, dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

3. Ley Nº. 260, "Ley Orgánica del Poder Judicial", publicada en La Gaceta Diario Oficial Nº. 137 del 23 de Julio del año 1998, el Artículo 203, el que reformado se leerá así:

**"Artículo 203 Selección del personal**
La selección de Médicos Forenses se realizará mediante convocatoria pública, de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad, mérito y capacidad mediante las pruebas y formas en que dispone la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento. Los Registradores Públicos serán nombrados por la Corte Plena a propuesta de la Comisión Especial de Registros Públicos." 4. Ley Nº. 621, "Ley de Acceso a la Información Pública", publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 118 del 22 de junio del año 2007, adicionándose un nuevo literal al Artículo 15, el que reformado se leerá así: "Artículo 15 Para los efectos de esta Ley se considera Información Pública Reservada la expresamente clasificada como tal mediante acuerdo del título de cada entidad, al aplicar los siguientes criterios: a. Información que puede poner en riesgo la seguridad de la integridad territorial del Estado y/o la defensa de la Soberanía Nacional, específica y únicamente aquella que revele:

1. Planificación y estrategias de defensa militar o comunicaciones internas que se refieren a la misma.

2. Planes, operaciones e informes de inteligencia para la defensa, inteligencia militar y contra inteligencia militar.

3. Inventarios, características y ubicación de armamento, equipos, municiones y otros medios destinados para la defensa nacional, así como la localización de unidades militares de acceso restringido.

4. Adquisición y destrucción de armamento, equipos, municiones y repuestos del inventario del Ejército de Nicaragua, sin perjuicio de lo establecido en las leyes y disposiciones de la materia.

5. Ejercicios Militares destinados a elevar la capacidad combativa del Ejército de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

6. Nombres y datos generales de los miembros integrantes de los cuerpos de inteligencia para la defensa, inteligencia militar y de contra inteligencia militar.

7. Planes, inventarios u otra información considerada como secreto regional en los tratados regionales de los que Nicaragua sea signatario.

b. La información cuya divulgación pueda obstaculizar o frustrar las actividades de prevención o persecución de los delitos y del crimen organizado, de parte del Ministerio Público, la Policía Nacional y cualquier otra entidad del Estado que por disposición Constitucional y/o Ministerio de la ley, coadyuve en la prevención o persecución del delito.

c. Cuando se trate de sigilo bancario, secretos comerciales, industriales, científicos o técnicos propiedad de terceros o del Estado, propiedad intelectual o información industrial, comercial o reservada que la administración haya recibido en cumplimiento de un requisito, trámite o gestión, sin perjuicio de la publicidad del Registro de Propiedad Intelectual, establecido en las leyes de la materia.

d. Cuando se trate de información cuya divulgación ponga en riesgo las relaciones internacionales, los litigios ante Tribunales Internacionales o la estrategia de negociación de acuerdos comerciales o convenios de integración, sin perjuicio del derecho de participación ciudadana durante los procesos de negociación y, toda información que por disposición o normas expresas del Derecho Internacional en materia de defensa colectiva y seguridad ciudadana, el Estado Nicaragüense esté obligado a proteger.

e. Cuando se trate de proyectos de sentencias, resoluciones y acuerdos de un órgano unipersonal o colegiado en proceso de decisión, así como las recomendaciones u opiniones de técnicos o de los integrantes del órgano colegiado que formen parte del proceso deliberativo, mientras no sea adoptada la decisión definitiva; se excluye todo lo referente al proceso de formación de la ley y los procesos relativos a la adopción de cualquier disposición de carácter general o la formulación de políticas públicas, y los avances o informes preliminares de la Contraloría General de la República.

Una vez dictado el acto y notificada la resolución o sentencia, ésta podrá ser consultada por cualquier persona.

f. Cuando se trate de información cuya divulgación ponga en riesgo las relaciones internacionales. g. Cuando la Registradora o Registrador Público considere que la información registral solicitada se dirige a la creación de bases de datos paralelas al contenido del Registro."

**Artículo 190 Derogatorias**
La presente Ley deroga las siguientes normas legales y reglamentarias:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994

1. Los Artículos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil.

2. Los Artículos 3935, 3938, 3943, 3954, 3955, 3956, 3958, 3959, 3960, 3961, 3963, 3964, 3965, 3966, 3971 y 3973 del Código Civil y sus reformas.

3. El Reglamento del Registro Público anexo al Código Civil promulgado por Decreto del primero de febrero de 1904, publicado en el Diario Oficial Nº. 2148 del cinco del mismo mes y año y sus reformas.

4. La Ley Nº. 80, Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 50 del trece de marzo de 1990.

5. Cualquier otra Ley o reglamento que se oponga.

**Artículo 191 Vigencia**
La presente Ley entrará en vigencia seis meses después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, en la ciudad de Managua, a los veintisiete días del mes de agosto del año dos mil nueve. **Ing. René Núñez Téllez,** Presidente de la Asamblea Nacional. - **Dr. Wilfredo Navarro Moreira,** Secretario de la Asamblea Nacional.

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, quince de diciembre del año dos mil nueve. **DANIEL ORTEGA SAAVEDRA,** Presidente de la República de Nicaragua.

**NOTA DE CONSOLIDACIÓN.** Este texto contiene incorporadas las modificaciones producidas por: l. Ley Nº. 854, Ley de Reforma Parcial a la Constitución Política de la República de Nicaragua, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 26 del 10 de febrero de 2014; 2. Ley Nº. 902, Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, publicado en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 191 del 9 de octubre de 2015; 3. Ley Nº. 920, Ley de Tasas de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 241 del 18 de diciembre de 2015; 4. Ley Nº. 936, Ley de Garantías Mobiliarias, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 200 del 25 de octubre de 2016; y 5. Ley Nº. 1035, Ley de Reforma a la Ley Nº. 698, Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio de la República de Nicaragua, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Nº. 158 del 25 de agosto de 2020.

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Nacional, en la ciudad de Managua a los veinticinco días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno. **Dip. Loria Raquel Dixon Brautigam,** Primera Secretaria de la Asamblea Nacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/30994