

# Normas Jurídicas de Nicaragua

Materia: Registral  
Rango: Leyes

## LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

LEY No. 698, Aprobada el 27 de Agosto del 2009

Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009

El Presidente de la República de Nicaragua

A sus habitantes, Sabed

### LA ASAMBLEA NACIONAL

#### 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 registral 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 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

##### **Art. 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 Atlántica y municipios **del** país.

##### **Art. 3 Integración de los Registros Públicos.**

El Sistema Nacional **de** Registros 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; y
4. El Registro Público **de** Prendas

También se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.

##### **Art. 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 publicitaria;
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.

##### **Art. 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. Todos los ingresos percibidos por los servicios que preste a los usuarios, sean estos públicos o privados bajo el control **de** la Corte Suprema **de** Justicia;
3. Los préstamos o donaciones que reciba;
4. 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.

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

### **Capítulo I De los Órganos de Administración**

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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;
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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 11 Nombramiento del Director o Directora Nacional de Registros y del Director o Directora Nacional de Registros Adjuntos.**

La Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registro 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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;
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.

#### **Art. 14 Del Director o Directora Nacional de Registros Adjuntos.**

El Director Nacional **de** Registros Adjunto o la Directora Nacional **de** Registros Adjunta sustituirán al Director o Directora Nacional 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**

#### **Art. 15 Oficinas Registrales.**

En cada cabecera **departamental** o **de** la Región Autónoma **de** la Costa Atlántica, 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.

#### **Art. 16 Ámbito Territorial.**

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

#### **Art. 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**

#### **Art. 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 administrativo o jefe **del** personal subalterno.

#### **Art. 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;
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 **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.

**Art. 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.

**Art. 21 Naturaleza del Cargo.**

Registradores y Registradoras son funcionarios que se organizan bajo su responsabilidad el Registro Público. El Registro Público percibirá los aranceles que se establezcan **de** conformidad al artículo 187 **de** la LOPJ y disposiciones complementarias.

**Art. 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".

**Art. 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 éste 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.

**Art. 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.

**Art. 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".

**Art. 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.

**Art. 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 establecidos 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 Adjuntos, les serán aplicables las disposiciones **del** párrafo anterior, cuando conozcan en apelación la **denegación de** inscripción **de** un documento.

#### **Art. 28 Prohibiciones.**

Está prohibido al Director o Directora Nacional **de** Registros, Director o Directora Nacional 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.

#### **Art. 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**

#### **Art. 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**

#### **Art. 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;
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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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**

##### **Art. 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.

##### **Art. 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:

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; y
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.

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;

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.

En los documentos judiciales:

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.

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

Los Registradores y Registradoras están en la obligación **de** acatar los criterios **de** calificación establecidos en la presente Ley.

#### **Art. 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 éste 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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**

#### **Art. 40 Tipos de Asientos.**

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

**Art. 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. **raí** 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.

**Art. 42 Presunción de Exactitud y Veracidad de los Asientos Registrales.**

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**.

**Art. 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**

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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 residente en Nicaragua **deberán** presentar su **Cédula de Residencia** vigente.

**Art. 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.

#### **Art. 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 adquiriera 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 concurren 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.

#### **Art. 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**

#### **Art. 51 Información Pública.**

Es obligación **del** SINARE 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.

#### **Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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 libraré certificación negativa **de** no existir asiento **de** especie **determinada**, sobre bienes o **derechos** señalados o a cargo **de** ciertas personas

## **Capítulo VII**

### **Forma de Llevar los Registros**

**Art. 58 Libros que Deben Llevar los Registros Públicos.**

Cada uno **de** los Registros Públicos adscritos al SINARE llevarán 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.

**Art. 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**

**Art. 60 Disposición General.**

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

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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 fumado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.

**Art. 65 Errores de Concepto.**

Se entenderá que se comete error **de** concepto, cuando al expresar en la inscripción alguno **de** los

contenidos en el documento, se altere o varíe su sentido.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 69 Gastos de la Rectificación.**

Todos los gastos que origine la rectificación serán a cargo **del** Registrador o Registradora que hubiere cometido el error.

**Art. 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**

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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 **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 cenar 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.

**Art. 74 Títulos No Inscribibles.**

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

**Art. 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** éste.

**Art. 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 adquiriera 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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**  
**De la Forma y Efectos de la Inscripción Registral**

**Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 85 Sistema de Folio Real.**

El Registro **de** la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevará 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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 éste.

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.

#### **Art. 92 Reanudación del Tracto.**

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

#### **Art. 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 **demand** **de** cancelación **de** la inscripción correspondiente.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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.

**Art. 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**  
**Del Registro de las Hipotecas**

**Sección Primera**  
**Disposiciones Generales**

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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.

**Art. 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 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.

**Art. 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**

**Art. 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 inscritos **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. El **decreto** judicial que conforme al artículo 1426 Pr. **declare** procedente la retención **de** bienes inmuebles;
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 resultados.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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.

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

**Art. 116 Cancelación de Asientos del Registro.**

Las inscripciones o anotaciones preventivas, hechas en virtud **de** escritura pública, no se cancelaran 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 120 Tipos de Cancelación.**

Las cancelaciones que se practiquen podrán ser totales o parciales según corresponda o se solicite.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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
3. Cuando la haya ordenado un Juez o un Tribunal incompetente.

Así mismo, **deberá** pedirse y anotarse preventivamente la **demand**a para que la nulidad que se **declare** en su día, perjudique a tercero.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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:

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.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 134 Notas de Coordinación Registral.**

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.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 137 Naturaleza del Título Supletorio.**

El titular **de** un **derecho** real sobre una finca que careciere **de** documento escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro **de** la Propiedad Inmueble, podrá obtener **declaración** judicial **de** la existencia **de** su **derecho**, a través **de** un proceso **de** jurisdicción voluntaria.

**Deberá** acreditar su **derecho** real justificando previamente la posesión que sobre el inmueble ha tenido, ante el Juez **de** Distrito Civil competente, con audiencia obligatoria **de**:

1. El Representante **de** la Procuraduría General **de** la República;
2. El Representante **de** la Alcaldía Municipal; y
3. Los propietarios **de** las fincas colindantes.

**Art. 138 Requisitos de la Solicitud.**

En la instrucción **del** expediente a que se refiere el artículo anterior se observarán las reglas siguientes:

El escrito en que se solicite la constatación judicial **de** que se tiene la titularidad **de** un **derecho** real sobre una finca a efectos **de** su certificación **deberá** contener, so pena **de** ser rechazado por el Tribunal:

1. El nombre **del** solicitante tal y como aparece en su documento **de** identidad, su domicilio y ocupación.
2. La naturaleza urbana o rural **de** la finca, el número registral **de** la finca, su ubicación **dentro de** la circunscripción territorial que compete al Juez, la extensión superficial expresada a través **del** sistema métrico **decimal**, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca.
3. La **denominación del derecho** real cuya **declaración** judicial se pretende tener, el valor por el cual lo adquirió, las condiciones suspensivas o resolutorias que pudiesen haberse pactado con el transmitente, su extensión, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca.
4. El nombre completo **del** transmitente u otorgante **del derecho**, certificación registral y catastral que acredite que el transmitente tenía la disponibilidad **del derecho** adquirido por el solicitante. En caso **de** que la finca no estuviera catastrada aún, bastará con la certificación registral.

5. **Declaración de haber estado en posesión del inmueble por diez años en las siguientes condiciones:**

- a. Fundada y amparada por justo título, entendiendo por justo título el **derecho real de dominio** o cualquiera otro **de** esta naturaleza, que le fue transmitido u otorgado por quien en el Registro aparece con **derecho** para ello;
  - b. **De** buena fe;
  - c. Pacífica;
  - d. Continua; y
  - e. Pública, es **decir** manifiesta.
6. Nombre y apellidos **de** los propietarios **de** las fincas contiguas;
7. Adjuntar plano topográfico elaborado por un profesional **debidamente** autorizado por la autoridad competente en la materia; y
8. Certificación registral **de** no existir documento inscrito que certifique el **derecho** cuyo reconocimiento y **declaración** se reclama. En caso **de** que se hubiera otorgado documento probatorio, la **declaración de** que se ha perdido y que resulta imposible encontrarlo, o bien, que se ha **deteriorado de** tal manera que se hace ilegible.

#### **Art. 139 Procedimiento.**

El testimonio que **de** los hechos necesarios **de** prueba, brinden los propietario **de** las fincas contiguas, serán válidos siempre que exhiban ante el Juez que instruye el expediente, el instrumento **debidamente** inscrito que haga fe **de** su **condición**.

#### **Art. 140 Publicación de Edictos.**

La solicitud que se presenta será publicada **de** forma extractada en un medio **de** comunicación escrito **de** circulación nacional y en la sección correspondiente que en la página web **del** SINARE se creará exclusivamente para ello. La publicación se hará por tres veces mediando entre una y otra publicación el término **de** un mes. Dichos edictos, darán **derecho** a que, quien tenga igual o mejor **derecho** que el alegado por el solicitante, puedan ejercitar su oposición **desde** el siguiente día **de** la primera publicación hasta el último día **del** sexto mes **después de** la tercera publicación.

El extracto que se publicará **deberá** contener: el nombre **de** la persona que en el Registro aparece como titular **del derecho**, el nombre **del** solicitante, los datos catastrales **de** la finca si los hubiera, los datos registrales **de** la finca, y el Juzgado en que se está tramitando el expediente.

**De** las publicaciones escritas, se aportará la página original **del** diario en la cual se constate la fecha **de** publicación. **De** las publicaciones en la página web **del** SINARE, se aportará la certificación expedida por el responsable **del** sistema informático o **de** quien sea **designado** al efecto.

#### **Art. 141 Oposición a la Solicitud.**

La presentación al proceso **de** una persona que alega tener igual o mejor **derecho** que el alegado por el solicitante, convierte este proceso **de** naturaleza voluntaria en contenciosa y en consecuencia, el Juez, dictará sentencia remitiendo al solicitante y al opositor, a la vía ordinaria y mandará archivar las diligencias. Para dictar su sentencia, el Juez esperará el vencimiento **del** tiempo establecido en la parte final **del** primer párrafo **del** anterior artículo.

#### **Art. 142 Trámite Probatorio.**

Vencido el plazo dispuesto en los edictos y sin haberse presentado oposición alguna, el Juez dictará auto abriendo a pruebas el proceso por cinco días.

Con carácter obligatorio el Juez practicará inspección judicial asistido **de** perito agrimensor autorizado para verificar los datos **descritos** en la solicitud y en el plano topográfico, en ese mismo acto tomará la **declaración** testifical **de** los propietarios colindantes **de** la finca.

**Art. 143 Reconocimiento Judicial.**

Si no se presentare opositor, una vez probado que se ha ostentado la posesión en los términos establecidos en este capítulo, el Juez dictará sentencia **dentro de** ocho días **después de** vencido el término probatorio, en la cual se **declare** que el solicitante ha acreditado fidedignamente que teniendo el **derecho** por haberlo adquirido **de** quien en el Registro aparece legitimado para ello, no podía sino por esta forma supletoria, acreditar su titularidad a efectos **de** que se altere a su favor la cuenta registral **de** la finca. Ordenará en consecuencia, el Juez, que el Registrador o Registradora realice la inscripción correspondiente a favor **del** solicitante.

**Art. 144 Recursos.**

La sentencia que **deniegue** el título supletorio admite únicamente el recurso **de** Apelación ante la Sala respectiva.

Todo esto sin perjuicio **de** tercero **de** igual o mejor **derecho** según las reglas generales **del** Derecho **de** dominio.

**TÍTULO QUINTO****DE LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CON LA REALIDAD EXTRA REGISTRAL****Capítulo Único  
Disposiciones Generales****Art. 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.

**Art. 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 proviniera **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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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 éste, 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.

**Art. 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.

#### **Art. 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.

## **TÍTULO SEXTO DE OTROS REGISTROS DEL SINARE**

### **Capítulo I Disposiciones Generales**

**Art. 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**

**Art. 152 Publicidad del Registro Mercantil.**

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

**Art. 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.

**Art. 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 éste individual o social, en el que se anotarán todo lo que la Ley ordena inscribir en el Registro Mercantil.

**Art. 155 Obligatoriedad de la Inscripción.**

La inscripción en el Registro mercantil es obligatoria, salvo los casos en que expresamente se disponga lo contrario.

Los que no verifiquen la inscripción **del** documento que **deba** inscribirse, en el término **de** treinta días contados **desde** la fecha **de** su otorgamiento en el país; y si lo fueren en otra parte, **desde** la fecha en que tales documentos hubieren sido autenticados en Nicaragua; quedarán sujetos a las penas siguientes:

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.

**Art. 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 sociedad mercantil en que **de** cualquier manera se modifiquen dichas escrituras;
2. Los nombramientos **de** gerentes y liquidadores **de** dichas compañías o sociedades;
3. 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;

4. La apertura, cierre y **demás** actos y circunstancias relativas a las sucursales en los términos previstos en la ley **de** la materia;
5. 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;
6. La sentencia que **declare** la nulidad **de** un contrato social;
7. El acta **de** la aprobación final **de** las cuentas **de** liquidación y partición o la sentencia judicial dictada sobre las sociedades mercantiles;
8. Los poderes que los comerciantes o empresarios otorguen a sus factores **dependientes** para la administración **de** sus negocios mercantiles y sus revocaciones o sustituciones;
9. Las escrituras **de** capitulaciones matrimoniales **de** los cónyuges cuando uno **de** ellos fuere comerciante o empresario y las que **de** cualquier manera las modifiquen;
10. Las **declaraciones** judiciales que modifiquen la capacidad jurídica **del** comerciante o empresario individual;
11. El nombramiento para suplir, por causa **de** incapacidad o incompatibilidad, quien ostente la guarda o representación legal **del** comerciante o empresario individual;
12. Las resoluciones judiciales inscribibles relativas al concurso, voluntario necesario **del** comerciante o empresario social o individual;
13. La inscripción primera **del** comerciante o empresario individual así como la apertura y cierre **de** sucursales;
14. 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;
15. La escritura en donde se protocolice la sociedad **de** suscripción pública;
16. El nombramiento y cese **de** administradores, liquidadores y auditores;
17. La escritura **de** creación **de** títulos **debentures**;
18. Los acuerdos **de** Asamblea General **de** Socios o **de** Junta General **de** Accionista relativos a los cambios **de** órganos **de** administración;

#### **Art. 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.

#### **Art. 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;
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 **deberá** indicar la cantidad **de** acciones en que se dividió el capital y el valor nominal **de** cada acción;
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.

#### **Art. 159 Sujetos de Inscripción Obligatoria.**

Son sujetos **de** inscripción obligatoria:

1. Comerciantes o Empresarios individuales;
2. Las sociedades mercantiles;
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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 162 Asientos de Inscripción.**

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.

#### **Art. 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 adoleciera **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.

**Art. 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**

**Art. 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 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 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 los artículos 1640 al 1645 **del** Código **de** Procedimiento Civil, o usar la vía administrativa según se **determinará** a continuación.

**Art. 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 recurso **de** revisión exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta su recurso, ante el mismo Registrador o Registradora.

**Art. 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.

**Art. 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.

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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 176 Responsabilidad por las Inscripciones Ordenadas.**

La inscripción respectiva se hará bajo la responsabilidad **de** la autoridad que como disposiciones transitorias que así lo hubiere ordenado, **dejando** constancia **de** ello en el asiento registral respectivo.

**Art. 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.

**Art. 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**

**Art. 179 Modernización del Sistema Nacional de Registro.**

La Corte Suprema **de** Justicia, **deberá** garantizar que **de** los fondos obtenidos en concepto **de** aranceles registrales sea **destinada** una partida suficiente 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.

**Art. 180 Convenios Interinstitucionales.**

Se faculta al SINARE para que lleve a cabo convenios **de** intercambio **de** información y capacitación con otras instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales.

**Art. 181 Fiscalización de los Fondos del SINARE.**

Corresponde a la Contraloría General **de** la República la fiscalización **de** los fondos **del** SINARE.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 184 Sistema Automatizado.**

Autorízase 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.

**Art. 185 Reglamentación.**

La presente Ley **deberá** ser reglamentada.

**Capítulo II**  
**Disposiciones Transitorias**

**Art. 186 Transitorios.**

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.

**Art. 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.

**Art. 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**

##### **Art. 189 Reformatorias.**

Se reforman las siguientes disposiciones:

**1. Del Código de Procedimiento Civil:** Los artículos 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786 y 787 los que reformados se leerán así:

**"Art. 780** Es competente para conocer **de** la solicitud **de** título supletorio el Juez **de** Distrito Civil competente, con audiencia obligatoria **de** los propietarios **de** las fincas colindantes y **de** los representantes **de** la Procuraduría General **de** la República y **de** la Alcaldía Municipal."

**"Art. 781** Presentada la solicitud **de** título supletorio con los requisitos que establece el artículo 138 **de** la Ley No. 698, Ley General **de** los Registros Públicos aprobada el veintisiete **de** agosto **del** año dos mil nueve, el Juez **de** Distrito Civil, con citación **de** los propietarios **de** las fincas colindantes, el representante **de** la Alcaldía Municipal y el representante **de** la Procuraduría General **de** la República, mandará recibir la prueba sobre la posesión que el solicitante haya tenido **del** inmueble; y observadas las circunstancias que establece el citado artículo 138 **de** la Ley General **de** Registros Públicos, se publicará la solicitud en extracto en un medio **de** comunicación escrito **de** circulación nacional y en la sección correspondiente que en la página web **del** SINARE se creará exclusivamente al efecto. La publicación se hará por tres veces mediando entre una y otra publicación el término **de** un mes.

Dichos edictos, darán **derecho** a que quien tenga igual o mejor **derecho** que el alegado por el solicitante, puedan ejercitar su oposición **desde** el siguiente día **de** la primera publicación hasta el último **del** sexto mes **después de** la tercera.

El extracto que se publicará **deberá** contener: el nombre **de** la persona que en el Registro aparece como titular **del** **derecho**, el nombre **del** solicitante, los datos catastrales **de** la finca si los hubiera, los datos registrales **de** la finca, y el Juzgado en que se está tramitando el expediente.

**De** las publicaciones escritas, se aportará la página original **del** diario en la cual se constate la fecha **de** publicación. **De** las publicaciones en la página web **del** SINARE, se aportará la certificación expedida por el responsable **del** sistema informático o **de** quien sea **designado** al efecto."

**Art. 782** La presentación al proceso **de** una persona que alega tener igual o mejor **derecho** que el alegado por el solicitante, convierte este proceso **de** naturaleza voluntaria en contenciosa y en consecuencia, el Juez, dictará sentencia remitiendo al solicitante y al opositor, a la vía ordinaria y mandará archivar las diligencias. Para dictar su sentencia, el Juez esperará el vencimiento **del** plazo **de** los seis meses **después de** la tercera publicación." **"Art. 783** Vencido el plazo dispuesto en los edictos y sin haberse presentado oposición alguna, el Juez dictará auto abriendo a pruebas el proceso por cinco días.

Con carácter obligatorio el Juez practicará inspección judicial asistido **de** perito agrimensor

autorizado para verificar los datos **descritos** en la solicitud y en el plano topográfico, en ese mismo acto tomará la **declaración testifical de** los propietarios colindantes **de** la finca.

El juez dictará sentencia **dentro de** ocho días **después de** vencido el término probatorio, en la cual se **declare** que el solicitante ha acreditado fidedignamente que teniendo el **derecho** por haberlo adquirido **de** quien en el Registro aparece legitimado para ello, no podía sino por esta forma supletoria, acreditar su titularidad a efectos **de** que se altere a su favor la cuenta registral **de** la finca. Ordenará en consecuencia el Juez, que el Registrador realice la inscripción correspondiente a favor **del** solicitante".

**"Art. 784** En el caso **del** artículo 37 **de** la Ley General **de** los Registros Públicos, el Registrador hará uso **de** la facultad que en él se le confiere, 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 éste 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."

**"Art. 785** El Juez Civil **de** Distrito competente o el Director o Directora Nacional **de** Registros o Adjuntos, conocerán y resolverán **de** los recursos conforme lo dispone la Ley No.698 Ley General **de** los Registros Públicos."

**"Art.786** Recibida por el Registrador o Registradora la resolución o sentencia ejecutoriada que **deseche** los motivos para no inscribir el título supletorio inscribirá inmediatamente la certificación bajo la responsabilidad **de** la autoridad que así lo hubiera ordenado, **dejando** constancia **de** ello en el asiento registral respectivo."

**"Art. 787** Cuando los motivos **del** Registrador o Registradora hubieren sido aceptadas en la sentencia dictada por el Juez o Sala **de** lo Civil **de** la Corte **de** Apelaciones, o por la Dirección General **de** Registros Públicos si fuere en la vía administrativa, se le enviará copia **de** la sentencia o resolución para que la custodie en su archivo."

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

**"Art. 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.

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."

**"Art. 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."

**"Art. 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 adquiriera 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 concurren 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."

**"Art. 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."

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

**"Art. 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;
10. Todos los otros documentos señalados por la Ley."

**"Art. 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."

**"Art. 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 esenciales."

**"Art. 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 Tribunal competente por medio **de** un escrito manifestándolo así; y **después de** ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio al 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 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:

**"Art. 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 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.
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."

## **Art. 190 Derogatorias.**

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

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 No. 50 **del trece de marzo de 1990**.
5. Cualquier otra Ley o reglamento que se oponga.

**Art. 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.