

3.55 LEY GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS.

DICTAMEN

Managua, 23 de Noviembre del 2004.

Doctor
MIGUEL LOPEZ BALDIZON
Primer Secretario
Asamblea Nacional
Su Despacho.-

Estimado Doctor López:

La Comisión de Justicia de la Asamblea Nacional recibió el **Proyecto de Ley General de Registros Públicos** el día 29 de Junio del año 2001, presentado por la Corte Suprema de Justicia, el cual ha sido estudiado exhaustivamente y con alto sentido de responsabilidad por los Diputados integrantes de la Comisión de Justicia.

El Proyecto de ley de Registros Públicos propone una reforma profunda de esta materia en el ámbito administrativo, técnico y de funcionamiento que estará acorde al Proyecto de Ley de Carrera Judicial y la Ley General de Catastro Nacional, contempla la creación de un Ente Normador y regulador de la actividad registral que dependa del poder judicial y que controle las acciones de los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil del País. El Proyecto de Ley está estructurado de la siguiente manera:

En el Título I.- Del Sistema Nacional de Registros:

Se crea como una institución jurídica en la cual se integran los siguientes registros:
Registro de Propiedad Inmueble e Hipotecas, Registro de Prendas, Registro Mercantil, Registro de Personas y Registro Automotor.

En el Título II.- De La Administración y Organización del Sistema Nacional de Registro.

En estos capítulos se establecen Órganos de Administración y Organización de los Registros bajo la supervisión de la Corte suprema de Justicia, estos Órganos son la Comisión Especial de Registros y la Dirección Nacional de Registros, quienes estarán encargados de supervisar, resolver, dirigir e inspeccionar las actividades de los Registradores y de los Registros del País.

Título III.-Del Procedimiento Registral en General

El Procedimiento Registral regula la aplicación de los Principios Registrales; en la recepción de documentos, la calificación de los Documentos, los asientos registrales, la inscripción de documentos, la publicidad de la información, la forma de llevar los registros y los errores registrales.

Título IV.-Del Registro Público de la Propiedad Inmueble e Hipotecas

El Registro Público de la Propiedad Inmueble e Hipotecas, regula la naturaleza y objeto del registro, los títulos objetos de inscripción, la forma y efectos de la inscripción de los Documentos, las anotaciones preventivas, las cancelaciones y las notas marginales.

Titulo V.- De la Concordancia del Registro de la Propiedad Inmueble con la Realidad Extra Registral.

Regula la conveniencia de la concordancia entre Catastro como base física y el Registro como información jurídica.

Titulo VI. De Otros Registros del Sinare

Regula El Registro de Personas, El Registro Mercantil .

Titulo VII.-De Los Recursos Contra Las Resoluciones Registrales

Se establece un recurso de revocación ante el propio registrador y luego un recurso de apelación ante la Dirección Nacional de Registro agotándose con está gestión la vía administrativa, quedando expedita la vía de la jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Titulo VIII.- Disposiciones Finales

Recoge disposiciones varias y transitorias, algunas ya comentadas anteriormente.

Reformatorias

Se reforman los Artos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil.

Derogatorias

- 1.-El Título XXV del Libro Tercero del Código Civil "Del Registro Público" y sus reformas
- 2.-El Reglamento del Registro Público de 1904 y sus Reformas.
- 3.-La Ley No. 80 de 1990. Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil, Publicada en la Gaceta No.50 del 13 de Marzo de 1990.-
- 4.-Derogase Decreto No. 240 Ley de la Reposición de Registros, Publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 11 del 14 de Enero de 1980 y su reforma Decreto No. 533 Diario Oficial No. 232 del 9 de Octubre de 1980.
- 5.-Derogase el Título XXIX Arto. 780 al 787 del Código de Procedimiento Civil (Modo de Proceder en la solicitud de título supletorio)
- 6.-Cualquier otra Ley o reglamento que se le oponga.

El Proyecto de Ley pretende modernizar la Institución que regula y administra los derechos de la propiedad Inmobiliaria en su aspecto legal; Registro Público de la Propiedad Inmueble ya que a través de esta Institución puede dimensionarse y cuantificarse el problema de la tenencia de la tierra y sirven como instrumento tanto desde el punto de vista jurídico para consolidar el derecho de propiedad como geográficamente, para ubicar materialmente en la realidad, el terreno sobre el cual recae ese derecho real inmobiliario, a través de la concordancia del Registro con la realidad extra registral.

Por lo tanto múltiples son las causas que avalan la reforma del Sistema Registral Nicaragüense, y una de las principales causas se encuentra en nuestra propia legislación de los Registros Públicos que es muy antigua y data de 1904 cuando entro en vigencia el Código Civil, que dedica a la Institución Registral el Tomo II, Libro III, Título XXV y de forma especial el

reglamento de los Registros Públicos y sus reformas con rango de Ley de la República que contiene los preceptos que regulan el Registro Público de la Propiedad, el Registro de Hipotecas y el Registro de Personas.

Por lo anteriormente expuesto esta ley tiene que ser objeto de una modernización completa, también debe de considerarse como una parte del proceso, el uso de herramientas tecnológicas que faciliten la armonización de criterios y técnicas que tengan como resultado mejoras al servicio público y la simplificación de las actividades del Registro para cumplir con la eficacia y la seguridad jurídica que se debe brindar a los usuarios.

La utilización de la tecnológica informática resulta absolutamente indispensable, ya que permitirá la modernización en la forma de llevar los registros mediante soportes automatizados.

Por consiguiente de conformidad con las atribuciones asignadas por el Estatuto general y el Reglamento Interno de la Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, la Comisión de Justicia procedió a conocer, analizar y discutir el proyecto de ley de referencia para lo cual realizó durante los meses de Abril, Junio, Julio, Agosto y Septiembre múltiples y exhaustivas sesiones de trabajo con las Autoridades de la Corte Suprema de Justicia así como consultas con diferentes sectores de la población para conocer puntos de vista y propuestas vinculados a la consolidación de la justicia.

En las consultas mencionadas anteriormente participaron Magistrados de la Corte Suprema de Justicia, Diputados de la Comisión de Justicia, la Comisión Asuntos Municipales y delegados de otras comisiones así como Registradores Públicos y Expertos en la materia además profesionales de la Barra de Abogados, Asociaciones de Abogados, Docentes Universitarios de las Facultades de Derecho (Registral y Civil), Registradores Públicos, Delegados del Catastro Físico y Delegados del Catastro Fiscal,

Los temas de mayor relevancia en las consultas fueron los siguientes:

- El Carácter de la Inscripción de los derechos de la propiedad de que si la Inscripción debe de ser Constitutivo o Declarativo obteniéndose posiciones contrarias sin llegar a ningún consenso, dejando a los Diputados de la Comisión de Justicia que determinen que carácter debe tener la inscripción de Derechos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.
- Otro de los temas de mayor debate fue el de la Promesa de Venta, que tiene carácter constitutivo y que siendo un derecho personal, se inscribe en el Registro Jurídico Inmobiliario como excepción a la específica naturaleza real de los asientos que se practican. siendo su efecto que la Promesa de Venta cierra el tráfico Registral.
- También fue objeto de discusión la oposición de los Registradores de tomar a su costa un Seguro de Responsabilidad civil.
- Otro de los temas de mayor importancia fue la doble inmatriculación ya que en la actualidad hay ausencia de catastro en algunas zonas del país y a falta de datos suficientes para que el Registrador pueda comprobar la identidad de la finca inscrita anteriormente con la que se pretende inscribir y rechazar la nueva inscripción.
- Y también fue objeto de debate fue el título supletorio no era conveniente que se siguiera utilizando como figura jurídica para obtener propiedades ya que se prestaba a muchos abusos por que generalmente el que lo solicita no es el dueño de la propiedad.

- Así mismo muchos juristas señalaron la necesidad de que los criterios de calificación estuvieran contemplados en esta Ley.

Así mismo se realizó un viaje al Salvador para conocer in situ el avance de los Registros Públicos de ese País ya que su programa de modernización de los Registros Públicos ha sido todo un éxito.

En el Salvador se integró el Registro con el Catastro el cual ha tenido un cambio sustantivo y sostenible con el tema de la tenencia de la tierra para lograr seguridad jurídica y publicidad registral.

El Centro Nacional de Registros (CNR) del Salvador es un ente autónomo, con patrimonio propio y auto sostenible lo que les permite reinvertir en tecnología, software, infraestructura y capacitación para poder dar un mejor servicio a los usuarios, las transacciones después de la modernización de los registros se ha incrementado en un 20%. Esto les permite vivir actualizando la información para dar seguridad jurídica y veraz sobre la tenencia de la tierra.

La Comisión y su cuerpo de Asesores participamos en el Foro Nacional del Catastro y el Registro con visión de nación impartido el 18 de septiembre del 2003 donde se abordó de la situación actual de los Registros Públicos y su modernización también la situación de los catastros municipales y perspectivas futuras y la situación actual del Catastro físico y su modernización.

Producto de las numerosas sesiones de trabajo realizadas por los diputados y después de todas estas consultas públicas hechas a los distintos sectores el Proyecto de Ley de Registros Públicos de Nicaragua, ha sufrido muchas modificaciones y entre las principales tenemos:

1. Se suprimió el inc. g del Arto 13 del (Proyecto de Ley) como atribución del Director Nacional de Registros, proponer a la Comisión Registral criterios de calificación registral ya que en el presente dictamen, se establecen en el texto de la ley.
2. En el Arto 22 (Proyecto de Ley) - En el Procedimiento para el nombramiento de Registradores se elevó Juez o Magistrado para ser exonerado del curso específico de formación para Registradores se le agregó por un periodo no menor de cinco años.
3. Se aclaró en el Arto.25. del (Proyecto de Ley) .Inamovilidad de los Registradores dejándolo Así: que la destitución solo procede en casos de falta muy grave o grave, porque la redacción anterior daba a entender que podía trasladarse a un registrador contra su voluntad
4. El Arto.28.- Responsabilidad de los Registradores y Certificadores, se adicionaron dos causales que no las habían previsto los proyectistas y que se incurre en ellas con mucha frecuencia; Inscribir títulos que no llenen los requisitos de Ley o de negar la inscripción basados en criterios de calificación no establecidos por la Ley.
5. En el Arto 29. del(proyecto de Ley) sanciones disciplinarias se remitió a las que se establecen en la Ley de Carrera Judicial.

6. Se suprimió el Arto. 33 del (Proyecto de Ley) El Rango Registral y se incorporó en el Arto. 30. del dictamen Principio de Prioridad.
7. Se Suprimió el Arto 36. - referido a la no exigencias de requisitos fiscales porque dejaba sin fuerza legal a la Solvencia Municipal que en la Ley del mismo nombre, se estableció como requisito de inscripción, la presentación de la Solvencia Municipal.
8. Se establecieron en el Arto. 36. -(Artículo nuevo) Los criterios de calificación que van a utilizar los Registradores a efectos de determinar si procede la inscripción o la deniegan.
9. Se aclaró en el Arto 39. -(Artículo nuevo) Independencia en la Calificación; El alcance de la independencia en la calificación del Registrador en el sentido de no estar obligado a los apremios de ninguna autoridad que no estuviere conociendo por la vía del recurso la denegatoria de inscripción.
10. Se precisó en el Arto.47.-(Artículo nuevo) Los tipos de identificación que se tienen que presentar en el Registro para la identificación univoca de los titulares de Derecho.
11. (Artículo Nuevo) Prohibición de acceso directo a los libros físicos en el sentido de que una vez que la información contenida en los libros en encuentre incorporada a la base de datos se va a prohibir el acceso a los libros.
12. En el Arto 85. - (Proyecto de Ley) Plazo del Asiento de presentación se redujo dicho plazo de sesenta días que propone el proyecto a treinta días tal como está vigente ya que se trata con esta Ley de agilizar los trámites, y es inconcebible que se duplique su duración.
13. Se suprimió el Arto 89. – (Proyecto de Ley) Contenido del asiento de Inscripción Registral por que ese tema está desarrollado en el Arto 84. - (del dictamen.)
14. Se suprimió el Arto. 157. - (Proyecto de Ley) Referente a los Bienes y derechos hipotecables por ser un tema de carácter sustantivo de la naturaleza jurídica del contrato de hipoteca y que está desarrollado en el Código Civil y no es un tema registral por la misma razón se suprimió del Arto. 158 referido a los bienes y derechos no susceptibles de hipoteca.
15. En el Arto.110 (Proyecto de Ley) se suprimió el numeral 12 por ser incongruente ya que no procede titulo supletorio contra titulo de dominio inscrito.
16. Arto 105. - Se precisaron los conceptos de los documentos susceptibles de ser anotados preventivamente.
17. Se suprimió parte final del Arto. 117 (Proyecto de Ley) referente a la anotación preventiva de la Promesa de Venta, la cual es una mala práctica de algunos registradores, porque lo que establece la ley es su inscripción a través de un asiento y no su anotación Arto. 112

18. Se suprimió Inc. 3 del Arto 145. - (Proyecto de Ley) Inmatriculación de fincas, que trata del Título Supletorio, el cual ha sido cuestionado por ser un medio de usurpación de propiedades.

19. Se Agregó a la Ley las disposiciones del Arto 145 al 155 a solicitud de la Corte Suprema de Justicia.

La Comisión de Justicia considera que el Proyecto de **LEY GENERAL DE REGISTROS PUBLICOS**, no se opone a la Constitución Política de la República, a las Leyes Constitucionales ni a los Tratados Internacionales ratificados por Nicaragua, y siendo el presente Proyecto necesario para modernizar los Registros Públicos de Nicaragua y estando debidamente fundamentado, esta Comisión dictamina favorablemente el presente **PROYECTO DE LEY GENERAL DE REGISTROS**, y solicita al Plenario la aprobación del presente Dictamen, en lo general y en lo particular. Adjunto texto del Proyecto de Ley General de Registros Públicos debidamente dictaminado con las modificaciones incorporadas.

Atentamente,

COMISIÓN DE JUSTICIA



DONALD LACAYO NUÑEZ
PRESIDENTE



LUIS BENAVIDES ROMERO
PRIMER VICEPRESIDENTE



WALMARO GUTIÉRREZ M.
SEGUNDO VICEPRESIDENTE



EDWIN CASTRO RIVERA
PRIMER SECRETARIO

D. Sirias
DAMISIS SIRIAS VARGAS
SEGUNDO SECRETARIO

Noel Pereira Majano
NOEL PEREIRA MAJANO
MIEMBRO

Gabriel Rivera Zeledon
GABRIEL RIVERA ZELEDON
MIEMBRO

Roberto Jose Gonzalez
ROBERTO JOSE GONZÁLEZ
MIEMBRO

Delia Arellano Sandoval
DELIA ARELLANO SANDOVAL
MIEMBRO



ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARIA
Recibido por: *Dinostica*
Fecha: *24-11-07*
Hora: *11:05 am*

LEY GENERAL DE REGISTRO PÚBLICO

INDICE DE CONTENIDO

TITULO I

DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

TITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO

CAPITULO I

DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN

CAPITULO II

DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS OFICINAS

CAPITULO III

DEL PERSONAL REGISTRAL

TITULO III

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GENERAL

CAPITULO I

PRINCIPIOS REGISTRALES

CAPITULO II

DE LA RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

CAPITULO III

DE LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

CAPITULO IV

DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

CAPITULO V

DE LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

CAPITULO VI

DE LA PUBLICIDAD DE LA INFORMACIÓN

CAPITULO VII

FORMA DE LEVAR LOS REGISTROS

CAPITULO VIII

DE LOS ERRORES REGISTRALES

TITULO IV
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

CAPITULO I
NATURALEZA Y OBJETO

CAPITULO II
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE E HIPOTECAS

Sección I
DE LOS TITULOS OBJETO DE INSCRIPCIÓN

Sección II
DE LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS

Sección III
DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Sección IV
DE LA CALIFICACION Y PUBLICIDAD REGISTRAL

CAPITULO III
DEL REGISTRO DE HIPOTECAS

Sección I
DISPOSICIONES GENERALES

Sección II
DE LA INSCRIPCIÓN DE CEDULA HIPOTECARIAS

CAPITULO IV
DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SUS EFECTOS

CAPITULO V
DE LAS CANCELACIONES

CAPITULO VI
DE LAS NOTAS MARGINALES

TITULO V
DE LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA REALIDAD
EXTRA REGISTRAL

CAPITULO UNICO
DISPOSICIONES GENERALES

TITULO VI

DE OTROS REGISTROS DEL SINARE

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II
DEL REGISTRO MERCANTIL

CAPITULO III
DEL REGISTRO DE PERSONAS

TITULO VII
DE LOS RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES REGÍSTRALES

CAPITULO UNICO
DISPOSICIONES GENERALES

TITULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO I
DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO II
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPITULO III
DISPOSICIONES REFORMATORIAS Y DEROGATORIAS

TITULO I
DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Objeto de la Ley.

Arto. 1 La presente Ley tiene por objeto regular la organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros Públicos.

Creación Del Sistema Nacional De Registros.

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

Integración de los Registros Públicos:

Arto. 3 El Sistema Nacional de Registros estará integrado por:

- El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas
- El Registro Público Mercantil
- El Registro Público de Personas
- El Registro Público de Prendas
- El Registro Público de la Propiedad Vehicular

Además, podrán integrar el SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.

Finalidad y objetivos del Sinare

Arto. 4.- El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos:

- a) Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitaria,
- b) Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional.
- c) Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional.
- d) Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción.
- e) Facilitar la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación y reduciendo el costo de las transacciones inmobiliarias, mobiliarias y mercantiles con la propia eficacia del sistema.
- f) Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del sistema integrado de información de Registro y Catastro.

Patrimonio del Sistema Nacional de Registros

- Arto. 5.-** El Patrimonio estará constituido por:
1. Los bienes y derechos que posea el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil.
 2. Los ingresos percibidos por los servicios que preste a los usuarios, sean estos públicos o privados.
 3. Los préstamos o donaciones que reciba.
 4. En general, los demás bienes y recursos que adquiera a cualquier título o que le sean transferidos para el desarrollo de sus objetivos.

TITULO II DE LA ADMINISTRACION Y ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS

CAPITULO I DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION

Órganos de Administración

- Arto. 6.-** Conforme la presente ley son órganos de Administración del Sistema Nacional de Registros los siguientes:
1. La Corte Suprema de Justicia
 2. La Comisión Especial de Registros
 3. La Dirección Nacional de Registros

Facultades de la Corte Suprema de Justicia:

- Arto. 7.-** Le corresponde a la Corte Suprema de Justicia en Pleno:
- a) Nombrar y sustituir a los Magistrados que conforman la Comisión Especial de carácter permanente, encargada de los asuntos registrales.
 - b) Nombrar y destituir al Director Nacional de Registros y al Director Nacional de Registros Adjunto.
 - c) Nombrar y destituir a los Registradores Públicos, a los Registradores Adjuntos y Registradores Suplentes.
 - d) Aprobar el presupuesto del Sistema Nacional de Registros
 - e) Supervisar las actividades de la Comisión Especial de Registros
 - f) [Emitir los reglamentos de funcionamiento y administrativos de los Registros Públicos](#)
 - g) Aprobar la jurisdicción y competencia territorial de cada uno de los Registros Públicos que conforman el SINARE.
 - h) Aprobar los convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral;

Comisión Especial de Registros

- Arto. 8.-** Los Registros Públicos adscritos al SINARE estarán dirigidos y administrados por una Comisión Especial de carácter permanente que al efecto deberá nombrar la Corte Suprema de Justicia, integrada por un mínimo de tres Magistrados.

Facultades de la Comisión Especial de Registros

- Arto. 9.-** Son obligaciones y atribuciones de la Comisión Especial de Registros:
- a) Establecer la política registral nacional;

- b) Planificar, organizar, normar, dirigir y coordinar el funcionamiento de los registros públicos que integran el Sistema Nacional de Registros;
- c) Aprobar las medidas de simplificación y modernización de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros;
- d) Supervisar la correcta ejecución de la función registral de acuerdo a la normativa vigente;
- e) Proponer convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral;
- f) Revisar y remitir a la Corte Plena el Presupuesto del Sistema Nacional de Registros para su aprobación definitiva.
- g) Determinar la apertura o traslado de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales.
- h) Aprobar las normas bajo las cuales se hace pública la información registral.
- i) Las demás que señale la ley.

Organización Dirección Nacional de Registros.

- Arto. 10.-** La Dirección Nacional de Registros tendrá la organización interna que determine la Comisión Especial de Registros y su domicilio será la Capital de la República y estará formada por:
- Por el Director Nacional.
 - Por el Director Nacional Adjunto o Subdirector
 - Por el personal administrativo determinado por el reglamento y disposiciones orgánicas de la función pública.
 - Por el personal auxiliar y subalterno proporcionado a las necesidades del servicio.

Nombramiento del Director Nacional de Registros y Director Nacional de Registros Adjunto

- Arto. 11.-** El Director Nacional de Registros y el Director Nacional de Registros Adjunto, serán nombrados por la Corte Suprema en Pleno por un periodo de cinco años, pudiendo ser reelectos o removidos de su cargo según lo estipulado en el reglamento de la presente Ley.

Requisitos del Director Nacional de Registros

- Arto.12.-** Para ser Director Nacional de Registros se requiere:
- a) Ser nacional de Nicaragua,
 - b) Ser Abogado y Notario Público con al menos diez años de ejercicio profesional,
 - c) Ser de reconocida solvencia moral e idoneidad profesional,
 - d) Haber cumplido treinta años de edad al momento de su nombramiento,
 - e) No haber sido suspendido en el ejercicio de la abogacía y el notariado por resolución firme,
 - f) No ser militar en servicio activo o siéndolo, haber renunciado por lo menos doce meses antes de su nombramiento.

Funciones del Director Nacional de Registros

- Arto. 13.-** Son del Director Nacional de Registros:
- a) Presentar a la Comisión Especial de Registros el Presupuesto del Sistema

Nacional de Registro –SINARE-

- b) Recomendar a la Comisión Especial de Registros la apertura o traslado de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales
- c) Proponer a la Comisión Especial de Registros la creación de nuevas plazas.
- d) Ejecutar el acuerdo de la Comisión Especial de Registro de la modificación de la estructura organizativa de los Registros Públicos que componen el SINARE;
- e) Proponer a la Comisión Especial de Registros la ejecución de acciones de simplificación y modernización de los Registros Públicos
- f) Proponer a la Comisión Especial de Registros para su aprobación, la política registral nacional, así como los planes anuales de trabajo;
- g) Dictar las normas requeridas para la inspección, buena marcha y administración de los Registros Públicos;
- h) Proponer a la Comisión Especial de Registro las normas bajo las cuales se hace pública la información registral;
- i) Ser la segunda y última instancia administrativa registral en la calificación de los documentos.
- j) Promover la capacitación de los registradores y demás personal de los Registros Públicos del SINARE
- k) Nombrar el personal subalterno de la Dirección Nacional de Registros y de las oficinas registrales.
- l) Todas aquellas otras que la ley señale.

Del Director Nacional de Registros Adjunto

Arto. 14.- El Director Nacional de Registros Adjunto, el que sustituirá al Titular durante sus ausencias y deberá reunir los requisitos de nombramiento establecidos para éste. Además ejercerá las funciones que le asigne o delegue el Director Nacional de Registros.

CAPITULO II **DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS OFICINAS**

Oficinas Registrales

Arto. 15.- En cada cabecera departamental o Región Autónoma del país, habrá por lo menos una oficina de Registro Público. La Comisión Especial de Registros aprobará y determinará la apertura o traslado, de oficinas de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales.

Jurisdicción y competencia territorial

Arto. 16.- La Corte Suprema de Justicia determinará la jurisdicción y competencia territorial de cada uno de los Registros Públicos que conforman el SINARE.

Ordenación por municipios.

Arto. 17.- Los Registros de la Propiedad Inmueble se llevarán y ordenarán por Municipios conforme al sistema establecido en esta ley. Igualmente y previa delimitación efectuada por la Comisión Especial de Registros, aprobada por la Corte Suprema podrá dividirse un municipio en varias secciones.

CAPITULO III **DEL PERSONAL REGISTRAL**

Del Registrador Público

Arto 18.- Cada oficina del Registro Público estará a cargo de un Registrador que ejercerá sus funciones bajo su responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y en la Ley de Carrera Judicial. Tendrá además el numero de Registradores, Certificadores y personal subalterno que se requiera para prestar un buen servicio. Cuando exista más de un Registrador, se designará a uno de ellos como jefe, quien fungirá como superior administrativo del personal subalterno y como primera instancia registral.

Requisitos para ser Registrador

Arto 19.- Para optar al cargo de Registrador Público se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua
2. Ser Abogado y Notario Público;
3. Estar en pleno goce de sus derechos Civiles y Políticos
4. Tener como mínimo cinco años de ejercicio profesional;
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.
6. Haber cumplido treinta años de edad al momento de su nombramiento
7. No haber sido suspendido en el ejercicio de la abogacía y el notariado por resolución judicial firme
8. No ser militar en servicio activo o siéndolo, haber renunciado por lo menos doce meses antes de su nombramiento.
9. No estar incurso en ninguna de las incompatibilidades establecidas por la Ley.

Procedimiento para el nombramiento de Registradores

Arto 20.- Los Registradores ejercerán sus funciones bajo la dependencia jerárquica de la Dirección Nacional de Registros, serán nombrados por la Corte Plena de ternas que le presente la Comisión Especial de Registros a propuesta del Director Nacional de Registros, debiendo de concurrir en ellos, además de los requisitos del arto. 188 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los siguientes:

1. Haber aprobado el curso específico de formación para el ingreso en la Escuela Judicial. No obstante, serán dispensados de la realización de este curso el que haya sido Magistrado, Juez o Registrador por un período no menor de cinco años.
2. Haber aprobado el curso superior de formación especializada en la Escuela Judicial.

Tendrán competencia y jurisdicción departamental o regional, según sea el cargo para el que fueren nombrados.

La Dirección Nacional de Registros, una vez producida una vacante, propondrá a la Comisión Especial de Registros ternas para que la Corte Suprema de Justicia nombre al Registrador de entre aquellos que reúnan los requisitos

anteriormente establecidos, conforme a lo establecido en el arto. 203 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Naturaleza del cargo.

Arto 21.- Los Registradores son funcionarios que organizan bajo su responsabilidad el Registro Público, percibiendo sus honorarios, de acuerdo con el arto. 187 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y disposiciones complementarias.

Escalafón de los Registradores

Arto 22.- Los Registradores, una vez nombrados 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 actualizará anualmente. Existirá además un expediente personal de cada Registrador en el que se hará constar todos los méritos y desméritos relativos a su ejercicio profesional de acuerdo a lo establecido en la Ley de Carrera Judicial.

Seguro de Responsabilidad Civil.

Arto 23.- A los efectos indicados en los artículos anteriores, los Registradores Titulares, adjuntos y Certificadores deberán suscribir antes de la ocupación efectiva del cargo, un seguro de responsabilidad civil el que será financiado por el SINARE, para cubrir la indemnización de daños y perjuicios que ocasionen, por los actos que autoricen, resoluciones que emitan u omisiones en el ejercicio de sus funciones, el monto del seguro será determinado por Compañía aseguradora por una cuantía suficiente para cubrir los daños que eventualmente se pudieran causar.

Inamovilidad de los Registradores.

Arto 24.- Los Registradores 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.

Situación de excedencia.

Arto 25.- Los Registradores podrán pedir la excedencia de conformidad con lo establecido en la Ley de Carrera Judicial.

Incompatibilidad del cargo

Arto 26.- El cargo de Registrador es incompatible con cualquier otro empleo público o privado, a excepción de la docencia, fuera de la jornada de trabajo.

Responsabilidad de los Registradores y Certificadores

Arto 27.- Los Registradores Titulares, Adjuntos y Certificadores incurrirán en responsabilidad civil por los daños y perjuicios de los actos que autoricen, resoluciones que emitan u omisiones que ocasionen:

1. Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente, conforme lo establecido en la presente ley y su reglamento, los títulos que se presenten en el Registro.
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.
7. Por denegar la inscripción de títulos basados en criterios de calificación no establecidos en la presente Ley.

Serán igualmente responsables por los delitos que cometan en el ejercicio de sus funciones y tendrán además, responsabilidad disciplinaria por las irregularidades que cometan.

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

Prohibiciones

Arto 28.- Está prohibido al Director Nacional de Registros, Director Nacional de Registros Adjunto, Registradores y Certificadores.

- a) Ejercer liberalmente la profesión por la que fueron nombrados, aunque estén con licencia, salvo en causa propia.
- b) Ausentarse del lugar donde ejerce el cargo, salvo en caso de vacaciones, licencia o autorización respectiva.
- c) Actuar como consultores, apoderados o gestores de empresas públicas o privadas, nacionales o extranjeras. La violación de esta disposición causa la pérdida del cargo.
- d) Aceptar de los notarios o sus clientes, o por cuenta de ellos, donaciones, obsequios o asignaciones testamentarias a su favor o de su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos.

Sanciones Disciplinarias

Arto 29.- La gravedad de la falta y su correspondiente sanción se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la Ley de Carrera Judicial.

TITULO III
DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GENERAL
CAPITULO I
PRINCIPIOS REGISTRALES

Principios Registrales adoptados:

Arto 30.- Los Registros Públicos adscritos al SINARE aplicarán en el procedimiento registral los siguientes principios:

- 1.-Inscripción
- 2.-Legalidad
- 3.-Rogación
- 4.-Prioridad
- 5.-Especialidad o determinación
- 6.-Tracto Sucesivo
- 7.-Legitimación
- 8.-Fe Pública Registral
- 9.-Publicidad.

CAPITULO II
DE LA RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

Del Principio de Prioridad

Arto 31.- La Comisión Especial de Registros, garantizando la estricta observancia del principio de prioridad, determinará el sistema y los medios bajo los cuales se recibirán los documentos en las oficinas registrales. 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.

El contenido de los asientos de presentación será determinado en el Reglamento de la presente Ley.

Principio de Rogación.

Arto 32.- El procedimiento registral se iniciará por la presentación del documento formal en el Registro a solicitud del interesado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad administrativa competente en los casos autorizados por mandato de Ley expresa. Cuando en el título existieren varios actos para su inscripción, el que solicita la inscripción al Registrador podrá pedir o limitar la inscripción a uno o más de ellos.

La inscripción podrá solicitarse por el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante legal.

Requisitos de los documentos para ser recibidos

Arto 33.- El asiento de presentación se practicará por la simple solicitud del interesado y para ser recibidos los documentos por el Registro Público deberán cumplir los

requisitos formales y de admisión exigidos, conforme las leyes relacionadas de la materia.

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

De todo documento presentado susceptible de inscripción, por su orden de presentación, se llevará registro dejando constancia de ello en el asiento respectivo.

Aviso de la presentación de documentos

Arto 34.- 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.

CAPITULO III **DE LA CALIFICACION DE LOS DOCUMENTOS**

Principio de Legalidad en su aspecto formal.

Arto 35.- Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o de otro documento auténtico o privado, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

Calificación de los documentos por el Registrador

Arto 36.- Previo a la inscripción de un documento, el Registrador respectivo calificará bajo su responsabilidad, y en base a los siguientes criterios de calificación que el mismo 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.

La calificación registral se extenderá:

a.- En los Documentos Notariales a constatar:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado.
2. Por lo que hace al Notario autorizante: su nombre, apellidos y residencia así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente.
3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro.
4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha.
5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado.
6. Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta.
7. Que no esté vigente una inscripción incompatible

8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad, y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada.
9. Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la ley del notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico.

b.- En los documentos administrativos, a la competencia del órgano que dicta la resolución, a la firmeza del acto, a la congruencia del procedimiento, a las notificaciones hechas al titular registral afectado por la resolución recaída.

c.- En los documentos Judiciales, a la competencia del Juez o Tribunal y a la firmeza de la resolución sin poder conocer el fondo de la misma.

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

Los Registradores deberán acatar los criterios de calificación establecidos por la presente ley.

Calificación Desfavorable.

Arto 37.- Cuando el Registrador, en ejercicio de su función calificadora, detecte algún defecto en el título que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará al interesado, 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 al interesado 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.

El interesado podrá recurrir contra la calificación del Registrador 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.

Calificación global y Unitaria

Arto 38.- La calificación del Registrador será global y en un solo acto. En la nota de calificación se consignarán con claridad y precisión la totalidad de los defectos advertidos que impidan la practica del asiento.

Independencia en la Calificación.

Arto 39.- El Registrador Público 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 en suspenso todo procedimiento

contra el Registrador, en tanto no se resuelva por dicho órgano, con el previo informe de la Dirección Nacional de Registro.

CAPITULO IV **DE LOS ASIENTOS REGISTRALES**

Tipos de asientos

Arto 40.- En el Registro Público se practicarán asientos de presentación, anotación, inscripción, cancelación y referencia.

Del contenido de los asientos

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

No tendrá acceso al Registro ningún derecho que no esté perfectamente determinado en su extensión y contenido. Cuando un derecho inscrito pertenezca a varios titulares, se precisará la porción de cada titular en partes porcentuales que permitan conocer con exactitud la extensión de los mismos.

Presunción de exactitud y veracidad de los asientos registrales

Arto 42.- 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.

Tutela de los Asientos Registrales.

Arto 43.- 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.

CAPITULO V **DE LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS**

Alcance de la Inscripción.

Arto 44.- 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.

Medidas para garantizar la autenticidad de los documentos.

Arto 45.- 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 los solicitantes, so pena de no serles recibidos.

Constitución de Derechos.

Arto 46.- Únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento.

De la identificación unívoca de titulares de derechos y obligaciones.

Arto 47.- 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 y adicionalmente en el caso de Abogados que sean apoderados del titular de derechos deberá presentar 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 en tránsito por el país deberán presentar su pasaporte y los extranjeros residentes deberán presentar su cédula de residencia.

Inadmisibilidad de documentos no inscritos.

Arto 48.- Los juzgados y tribunales no admitirán documentos susceptibles de inscripción de los que no se haya tomado razón en el Registro, si el objeto de la presentación fuera hacer efectivo en perjuicio de un tercero un derecho que debió ser inscrito.

Tercero Registral.

Arto 49.- En los casos de adquisiciones por un tercero de buena fe que adquiera confiado en el contenido del Registro, será mantenido en su adquisición, aunque después se resuelva o anule el derecho de su transmitente, 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.
4. Que haya inscrito su derecho en el Registro.

Acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias.

Arto 50.- Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra terceros que haya inscrito los títulos de su respectivo derecho conforme a lo prevenido en esta Ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

1. Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten explícitamente en el Registro.
2. Las de revocación de donaciones, en el caso de no cumplir el donatario con las condiciones inscritas en el Registro.
3. Las de retractación legal, en los casos y términos que la Ley establezca.
4. Las acciones rescisorias de las enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero:
 - a) Cuando la segunda adquisición haya sido hecha por título gratuito
 - b) Cuando habiendo adquirido por título oneroso hubiese tenido conocimiento del fraude.

En ambos casos, no perjudicará a tercero, la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro del plazo de 10 años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta.

Aún cuando la acción resolutoria, revocatoria o rescisoria no pueda dirigirse contra tercero, conforme a lo dispuesto en este artículo, quedan siempre a salvo, las acciones personales que correspondan entre las partes.

CAPITULO VI **DE LA PUBLICIDAD DE LA INFORMACION**

Información Pública

Arto 51.- La información contenida en los asientos de los Registros del SINARE es 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, en la forma y con las limitaciones establecidas en esta Ley y en su Reglamento. La forma en que dicha información puede ser consultada será determinada por la Dirección Nacional de Registros.

Prohibición de acceso directo a los libros físicos.

Arto 52.- Una vez que la información contenida en los libros del Registro se encuentre incorporada a la base de datos y los folios reales estén digitalizados no se permitirá el acceso directo a los mismos, excepto por justa causa a juicio del

Registrador, y bajo su responsabilidad, el cual tomará las precauciones necesarias para mantener la integridad de los libros del Registro.

La forma en que dicha información puede ser consultada será determinada por la Dirección Nacional de Registros.

Alcance de la publicidad Registral.

Arto 53.- El Registrador 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, el Registrador informará de forma inmediata a la Dirección Nacional de Registros para tomar las medidas que correspondan.

Certificaciones, Informes y Copias. Valor, Medio y Forma de extenderlas

Arto 54.- La publicidad de los Registros en su aspecto formal se hará efectiva mediante certificaciones, informes o copias. Su expedición se realizará 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.

La copia simple informativa es un medio de manifestación del contenido del Registro, tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido del mismo.

Certificadores con jurisdicción nacional

Arto.55 Si los medios tecnológicos así lo permiten, los registros departamentales o de regiones autónomas, tendrán jurisdicción nacional para certificar en forma de copia auténtica o literal asientos registrales constantes en otras oficinas registrales, para lo cual deberán dejar constancia de esa circunstancia en el documento respectivo. Corresponde a la Corte Suprema de Justicia determinar cuales Registradores-Certificadores tienen jurisdicción nacional.

Contenido de las certificaciones.

Arto 56.- 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 Certificador en su caso.

Tipos de Certificaciones.

Arto 57.- 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.
3. Se libraré certificación negativa de no existir asiento de especie determinada, sobre bienes o derechos señalados o a cargo de ciertas personas

CAPITULO VII **FORMA DE LLEVAR LOS REGISTROS**

Libros que deben llevar los Registros Públicos

Arto 58.- Cada uno de los Registros Públicos adscritos al SINARE deberán llevar obligatoriamente los siguientes libros o sistemas:

1. De recepción de documentos o diario
2. De Inscripciones
3. De índices

Además de lo establecido en la presente ley, el Reglamento determinará el contenido de la información de cada libro o sistema según el tipo de registro de que se trate.

Medios para llevar los Libros

Arto 59.- 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.

CAPITULO VIII **DE LOS ERRORES REGISTRALES**

Disposición General.

Arto 60.- Los errores cometidos en los asientos a que se refiere la presente Ley podrán ser materiales o de concepto.

Errores Materiales.

Arto 61.- 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.

Rectificación de errores materiales por el Registrador.

Arto 62.- Los Registradores podrán rectificar por sí, 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.

Errores materiales que no puede rectificar el Registrador.

Arto 63.- Los Registradores 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.

Forma de rectificar los errores materiales.

Arto 64.- Los errores materiales que se cometan en la redacción de los asientos, no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que el de una nota en la cual se exprese y rectifique claramente el error cometido.

Errores de concepto.

Arto 65.- Se entenderá que comete error de concepto, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe su sentido.

Necesidad de acuerdo para rectificar errores de concepto.

Arto 66.- 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 una providencia judicial que 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.

Forma de rectificar errores de concepto.

Arto 67.- 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.

Oposición a la rectificación.

Arto 68.- El Registrador 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.

Gastos de la Rectificación.

Arto 69.- Todos los gastos que origine la rectificación serán a cargo del Registrador que hubiere cometido el error.

Vigencia y Efectos de la Rectificación.

Arto 70.- 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.

TITULO IV
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

CAPITULO I
NATURALEZA Y OBJETO

Naturaleza del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Arto 71. - El Registro Publico de la Propiedad Inmueble es una institución jurídica, 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.

Objeto.

Arto 72.- El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto:

1. La publicidad de las situaciones jurídicas que afectan a las fincas por medio de sus asientos de inscripción, anotación o cancelación de los actos y contratos, relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.
2. Facilitar la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles asegurando con la propia eficacia del registro, su recuperación y reduciendo el costo de las transacciones Inmobiliarias.

CAPITULO II
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

SECCION I
DE LOS TITULOS OBJETO DE INSCRIPCION

Títulos sujetos de Inscripción

Arto 73.- 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 arto. 2949 del Código Civil.
3. Los títulos constitutivos de promesas de venta, una vez inscritos producen todos sus efectos y cierran el registro a los actos y contratos de igual o anterior fecha, que se le opongan o sean incompatibles con dicho derecho.

La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán únicamente en el Catastro o como lo regule la Ley respectiva.

En ningún caso podrá practicarse inscripción alguna a favor de entidades carentes de personalidad jurídica.

Títulos no Inscribibles.

Arto 74- Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro.

Consentimiento del Titular.

Arto 75- 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 por resolución judicial firme con audiencia de éste.

No-convalidación.

Arto 76.- La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos o anulables con arreglo a las leyes.

Título de la Sucesión Hereditaria.

Arto 77.- El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento y la declaración judicial de herederos.

Inscripción de Adjudicaciones Hereditarias.

Arto 78- No obstante lo expresado en el artículo anterior, para inscribir bienes, adjudicaciones y legados, deberá determinarse 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.

Modo de hacer constar el Cumplimiento de Condiciones.

Arto 79.- El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.

Inscripción de bienes de Entidades Públicas.

Arto 80.- Los bienes inmuebles del Estado, Municipio y demás Entidades de Derecho Público, tanto públicos como particulares y ejidos, se inscribirán obligatoriamente 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.

SECCION II **DE LA PRESENTACION DE DOCUMENTOS**

Plazo del asiento de Presentación de los Documentos

Arto 81- El asiento de presentación caducará treinta días calendario contados a partir de la fecha de presentación del documento al Registro, **al que deberá adjuntarse el Certificado Catastral, Solvencia Municipal y boleta de pago del arancel registral.**

Efectos del Asiento de Presentación

Arto 82- Aunque sólo se hubiere extendido el asiento de presentación del título traslativo de dominio, no podrá inscribirse ni anotarse otro título de la clase antes expresada durante el término de treinta días contados desde la fecha del asiento.

SECCION III **DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION REGISTRAL**

Carácter de la Inscripción.

Arto 83- La Constitución, modificación o extinción de los derechos sobre bienes registrados se produce para todo efecto legal con la inscripción del título respectivo en el correspondiente Registro Público.

La Inscripción tendrá carácter declarativo cuando las leyes así lo determinen.

Efectos de la Inscripción.

Arto 84- 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.

Contenido del Asiento de Inscripción Registral.

Arto 85- 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 la inscripción en caso de discrepancia. El Registrador 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, sin perjuicio de hacer constar su equivalencia en las medidas del lugar.

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

Sistema de Folio Real

Arto 86- El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevará por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca.

Primera inscripción en el Registro

Arto 87- La primera inscripción del Registro será de dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta Ley.

Los derechos reales limitativos no podrán tener acceso en el Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos, no obstante los titulares de dichos derechos podrán, por el procedimiento que reglamentariamente se determine, solicitar la previa inscripción del título de dominio.

Numeración de las fincas.

Arto 88 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.

Fincas especiales a los efectos de la inscripción.

Arto 89- 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.
6. El aprovechamiento de aguas de acuerdo a su legislación especial.

Efectos de la determinación de los derechos inscritos.

Arto 90- 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 separada y especial.

Principio de Tracto Sucesivo de las Inscripciones

Arto 91 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 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.

Supuesto de tracto abreviado.

Arto 92- 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.

Consecuencias Procesales.

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

Tercería Registral.

Arto 94- En caso de secuestro, embargo preventivo, ejecutivo, o 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 decreto 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.

Efectos de la no Inscripción.

Arto 95 Los títulos de dominio y demás derechos reales, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble no perjudicarán a terceros.

SECCION IV **DE LA CALIFICACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL**

Naturaleza de la Publicidad Registral.

Arto 96- 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. Únicamente 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.

Efectos de los Certificados Registrales.

Arto 97- El dominio, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales, sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro expedida por el Registrador titular, adjunto o certificador autorizado del correspondiente Registro Público.

CAPITULO III

DEL REGISTRO DE LAS HIPOTECAS

SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

Documentos objeto de Inscripción

Arto 98- En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de Hipoteca y las células hipotecarias.

Asiento de Inscripción

Arto 99- 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.
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.

Requisito previo de validez de la Hipoteca.

Arto 100.-Para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se necesita la inscripción del título en el Registro Público, en cuya virtud se constituyan.

Inscripción de hechos modificativos de la hipoteca.

Arto 101- 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 II **DE LA INSCRIPCIÓN DE CEDULAS HIPOTECARIAS**

Inscripción de Cédulas Hipotecarias

Arto.102 En cuanto a las cédulas hipotecarias, para que puedan inscribirse será necesario que:

1. La garantía se constituya con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca.
2. El préstamo garantizado con esta hipoteca, no exceda del setenta y cinco por ciento del valor de tasación de la finca.
3. La finca que se hipoteca, esté asegurada contra daños, en la forma que reglamentariamente se determine por el valor de la tasación.

Circunstancias de la inscripción:

Arto. 103- 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 presente y futuros de las cédulas.

2.-Los requisitos de las cédulas deberá 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 y la del dueño hipotecado.

Rango de Primera Hipoteca.

Arto.104

Conforme a lo dispuesto 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 y otras hipotecas o estuviese efecto 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.

CAPITULO IV

DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SUS EFECTOS

Efectos y Clases de Anotaciones Preventivas.

Arto 105-

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. Las demandas sobre propiedad de determinados bienes inmuebles y cualesquiera otras que versen sobre propiedad de derechos reales o en que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.
2. Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro, en el caso de los numerales 1 y 2 la anotación durará lo que dure 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 Art. 1426 Pr. Declare procedente la retención de bienes inmuebles.
8. Los legatarios y acreedores del difunto en los bienes raíces de la herencia.
9. Los acreedores hereditarios y los acreedores testamentarios que demanden el beneficio de separación de bienes raíces pertenecientes al difunto.
10. Los títulos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables. Esta inscripción dura seis meses y quedará de hecho cancelada si dentro de este término no se subsana el defecto.
11. Cuando se plantee por vía judicial la doble inmatriculación de cualquier finca o derecho
12. En todos aquellos supuestos en que se solicite la obtención de títulos de propiedad, regulados en la legislación especial.
13. Las que se soliciten en procedimiento de insolvencia o concurso para asegurar sus resultados.

Plazo general de duración.

Arto 106.- 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.

Extinción

Arto 107.- 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. Se entenderá solicitada la cancelación, cuando se practique cualquier asiento o se expida certificación.

Prórroga de las anotaciones.

Arto 108.- Las anotaciones preventivas podrán prorrogarse por el plazo de un año, 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.

Plazo especial por defectos en el título.

Arto 109.- 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.

Circunstancias de las anotaciones.

Arto 110.- 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 avenirse al conocimiento 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 su firmeza.

Especialidad y determinación.

Arto 111.- 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.

No cierre del Registro.

Arto 112.- 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.

Pérdida de la Prioridad.

Arto 113.- El que pudiendo pedir la anotación preventiva de su derecho, dejare de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá después anotar o inscribirlo a su favor, en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultades para transmitirlo.

CAPÍTULO V **DE LAS CANCELACIONES**

Efectos de la cancelación

Arto 114.- Las inscripciones definitivas 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.

Extinción de inscripciones o anotaciones

Arto 115.- 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.

Efectos inscripción definitiva

Arto 116.- Las inscripciones provisionales y las anotaciones preventivas se extinguen como tales cuando se convierten en inscripciones definitivas.

Cancelación asientos del Registro

Arto 117.- Los asientos del Registro, originados en escritura pública, sólo se cancelarán en virtud de 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.

Formas de cancelación asientos

Arto 118.- 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.

Cancelación de Asientos Ordenados Judicialmente

Arto 119.- Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales sólo se cancelarán en virtud de resolución judicial firme que tenga las circunstancias mencionadas de acuerdo a lo establecido en la presente Ley.

Competencia para ordenar cancelación

Arto 120.- 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.

Tipos de cancelación

Arto 121.- Las cancelaciones que se practiquen podrán ser totales o parciales según corresponda o se solicite.

De la cancelación total

Arto 122.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso la cancelación total:

- a) Cuando se extinga por completo el bien objeto de la inscripción o 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.

De la Cancelación Parcial

Arto 123.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación parcial:

- a) Cuando se reduzca el bien objeto de la inscripción o anotación preventiva;
- b) Cuando se reduzca el derecho inscrito en beneficio del dueño de la cosa gravada

Nulidad de las Cancelaciones

Arto 124.- Podrá declararse nula la cancelación en perjuicio de tercero:

- a) Cuando se declare falso, nulo o ineficaz el título en cuya virtud se hubiere hecho.
- b) Cuando se haya verificado por error o fraude.
- c) Cuando la haya ordenado un Tribunal incompetente.

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

Cancelación Especial.

Arto 125.- 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.

Efectos respecto de Terceros.

Arto 126.- 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.

Contenido de los Asientos de Cancelación.

Arto 127.- 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 y tribunal que lo hubiera expedido o del Notario ante quien se haya otorgado.
4. La causa o razón de la misma.

Efecto de la nulidad de la Cancelación y el Tercero Protegido.

Arto 128.- 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.

Cancelación del Asiento de presentación.

Arto 129.- Transcurrido el término de treinta días que dura el asiento de presentación sin haber inscrito o anotado el título presentado, el Registrador cancelará de oficio dicho asiento.

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

CAPÍTULO VI **DE LAS NOTAS MARGINALES**

Clases de notas marginales.

Arto 130.- En el Registro se practicarán las siguientes clases de Notas Marginales:

1. Modificativas de derechos inscritos.
2. De Notificación Jurídica, y.

3. De Coordinación de asientos.

Notas modificativas de derechos inscritos.

Arto 131.- 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.

Notas de notificación jurídica.

Arto 132.- 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.

Notas de coordinación registral.

Arto 133.- 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.

Requisito de la firma del Registrador.

Arto 134.- Todas las Notas Marginales cualquiera que sea su clase así como su cancelación cuando proceda, serán firmadas por el Registrador, en los términos establecidos en esta Ley, en su Reglamento o en leyes especiales.

Cancelación de Notas.

Arto 135.- 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.

TITULO V

DE LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CON LA REALIDAD EXTRA REGISTRAL

CAPITULO UNICO

DISPOSICIONES GENERALES

Concepto de Inexactitud Registral.

Arto 136.- Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que exista entre el contenido de sus asientos y lo que produce una discordancia entre la realidad jurídica y la realidad extra registral.

Rectificación del Registro.

Arto 137.- La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que esté inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglos a las siguientes normas:

1. Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar:
 - a) Por la toma de razón del título correspondiente si hubiere lugar a ello.

- 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.

Otros modos para lograr la concordancia.

Arto 138.- 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 interrumpido, y
3. La rectificación registral de la determinación del inmueble

Inmatriculación de fincas.

Arto 139.- La primera inscripción en el Registro se practicará mediante:

1. Título traslativo de dominio.
2. Sentencia declarativa de dominio.
3. Los títulos emitidos conforme a las leyes especiales que acrediten la adquisición de la propiedad.
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/o administración del Patrimonio de los bienes del Estado, en los términos establecidos en la legislación especial.

Reanudación del tracto.

Arto 140.- La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario o expediente de jurisdicción voluntaria, según corresponda y que así lo ordene

Rectificación Registral de la Determinación del Inmueble.

Arto 141.- 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
2. Mediante resolución judicial ejecutoriada que así lo ordene.

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

Integración información Registral y Catastral

Arto 142.- 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 INETER a efecto de lograr el saneamiento y la regularización de la propiedad inmueble y darle 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.

TITULO VI
DE OTROS REGISTROS DEL SINARE

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Del Procedimiento de Inscripción en General.

Arto 143.- 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.

Disposición Especial.

Arto 144.- 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.

CAPITULO II
DEL REGISTRO MERCANTIL

Concepto de Comerciante

Arto. 145 Presumen que son comerciantes:

Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria, así como todos los que tienen abiertos almacenes, tiendas, bazares, boticas, pulperías, hoteles o fondas, cafés, cantinas u otros

establecimientos semejantes; a las empresas de fábricas o manufacturas; a las empresas editoriales, tipográficas o de librería; a las empresas de transporte, fluvial o marítima; a las empresas de depósitos de mercaderías, provisiones o suministros y seguros de toda clase; los bancos, casa de préstamo y agencias de negocio o de comisiones; y en general, a todos los que habitualmente ejecutan operaciones regidas por el Código de Comercio.

Las sociedades extranjeras o las agencias o sucursales de estas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

Objeto del Registro Mercantil

Arto 146.- El Registro Mercantil tiene por objeto:

1. La inscripción de Comerciantes individuales y sociales
2. La inscripción de actos y documentos mercantiles susceptibles de inscripción.
3. La inscripción de prestamistas conforme la Ley que regula su actuación.

Igualmente corresponderá al Registro Mercantil la legalización de los libros de los comerciantes y cualesquiera otras funciones que le atribuyan las Leyes.

Forma de Llevar el Registro:

Arto. 147.- El Registro Público Mercantil o Registro de Comercio se llevará a través del Sistema de Folio Personal con un número registral perpetuo. Podrá implementarse el Folio Personal Electrónico para cada comerciante, persona natural o jurídica, en el que se anotarán todo lo que la Ley ordena inscribir en el Registro Mercantil.

Carácter de la inscripción

Arto. 148.- Es obligatoria la inscripción de los comerciantes individuales o sociales, sus actos y contratos en el Registro Público Mercantil.

Los que no lo verificaren, quedarán sujetos a las penas siguientes:

- 1- No podrán pedir la inscripción de ningún documento en el registro, ni aprovecharse de sus efectos legales.
- 2- Las compañías comerciales o industriales no inscritas, no tendrán personalidad jurídica.
- 3.- El Juez no dará curso a demanda de personas notoriamente conocidas como comerciantes, sin que se le presente certificación de estar inscritas como tales en el registro; y además, a los que sin tal requisito se presentaren, impondrá una multa, de Un Mil Córdobas de que será solidariamente responsable el abogado que represente al infractor.

Actos y contratos objeto de inscripción

Arto. 149.- En el Registro Público Mercantil se inscribirán los siguientes actos y contratos:

- a) Las escrituras en que se constituya o disuelva sociedad mercantil o industrial o en que de cualquier manera se modifiquen dichas escrituras,

- b) Los nombramientos de gerentes y liquidadores de dichas compañías o sociedades
- c) 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 Tribunal de Comercio del domicilio de las expresadas compañías.
- d) La sentencia que declare la nulidad de un contrato social.
- e) Los poderes que los comerciantes otorguen a sus factores o dependientes para la administración de sus negocios mercantiles y sus revocaciones o sustituciones, y los poderes generales y generalísimos que otorguen y sus revocaciones;
- f) Las escrituras de capitulaciones matrimoniales de los cónyuges cuando uno de ellos fuere comerciante y las que de cualquier manera las modifiquen;

Circunstancias de las inscripciones de Comerciantes individuales.

Arto. 150.-

La inscripción de comerciantes individuales se hará en forma de resumen y deberá contener:

- 1° Nombre y apellido del comerciante,
- 2° Su edad
- 3° Su estado civil
- 4° Su nacionalidad
- 5° El domicilio
- 6° La clase de comercio u operaciones a que se dedique o haya de dedicarse,
- 7° La fecha en que deba comenzar a operar,
- 8° El título o nombre que, en su caso, tenga o haya de ponerse al establecimiento.
- 9° Afirmación bajo su responsabilidad de que no se halla sujeto a la patria potestad, o de que si lo está, que 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 artículo 11 del Código de Comercio.

Circunstancias de las inscripciones de las sociedades mercantiles

Arto. 151.-

La inscripción de las sociedades mercantiles se hará en forma de resumen y deberá contener los siguientes datos:

- 1° Nombre o Razón Social de la sociedad,
- 2° Su nacionalidad
- 3° Su domicilio
- 4° El objeto social o clase de comercio u operaciones a que se dedique,
- 5° El título o nombre que, en su caso, tenga o haya de ponerse al establecimiento.
- 6° Capital Social
- 7° La fecha en que deba comenzar a operar,

- 8° Plazo de la sociedad
- 9° Nombre de los socios
- 10° Datos de las personas que integran la Junta Directiva.

Libros que debe llevar el Registro Mercantil

- Arto. 152.-** 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.
 5. Libro de inscripción de prestamistas conforme la ley que los regula.

Asientos de inscripción

- Arto. 153.-** Los asientos de inscripción serán a manera de resumen, anotando los datos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

El Registro Mercantil es Público.

- Arto. 154.-** Tanto las personas como cualquier Entidad pública, podrá obtener información de sus asientos, en la forma y con las limitaciones establecidas en la presente Ley y su reglamento.

Creación del Centro Nacional de Información Registral

- Arto. 155.-** Con el fin de brindar una información precisa de los comerciantes, personas naturales o jurídicas, y de los actos que estos realizan y que son objeto de inscripción registral, se crea el Centro Nacional de Información Registral con sede en la Ciudad Capital.

CAPITULO III **DEL REGISTRO DE PERSONAS**

Documentos objeto de Inscripción

- Arto 156.-** En el Registro de Personas se inscribirán:
1. Los documentos en que resulte modificada la capacidad civil de aquellas personas que sean titulares de derechos u obligaciones inscritas en los registros del SINARE;
 2. La declaratoria de insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores;
 3. La certificación en que conste la aceptación del albacea,
 4. Las declaratorias de herederos, y
 5. Testamentos.

Constatación en el Libro de Inscripciones.

- Arto 157.-** Una vez practicada la inscripción, se hará constar tal circunstancia de oficio en todos los bienes o derechos inscritos a favor de la persona afectada y que

consten en el documento respectivo.

Contenido Asiento de Inscripción

Arto 158.- 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.

Circunstancias de las Resoluciones Judiciales.

Arto 159.- Las resoluciones de conformidad a lo establecido en la presente Ley se presentarán en ejemplar duplicado y deberán expresar:

1. El Juez o Tribunal que la hubiese dictado.
2. La clase de procedimiento seguido.
3. Las circunstancias personales de la persona afectada por la misma.
4. Su parte dispositiva, que se transcribirá íntegramente en el asiento a practicar.
5. La firmeza de la misma y su fecha.

Nota al pie del Mandamiento.

Arto 160.- El Registrador una vez practicado el asiento, hará constar la práctica del mismo, indicando los derechos o bienes afectados por la resolución al pie del mandamiento que será devuelto a la autoridad judicial quedando el duplicado de la misma, archivada en el legajo correspondiente.

TITULO VII **DE LOS RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES REGISTRALES**

CAPITULO UNICO **DISPOSICIONES GENERALES**

Primera Instancia:

Arto 161.- Si el notario autorizante o el interesado no estuvieren de acuerdo con la calificación del Registrador 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 revocación exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta la revocatoria de la resolución, ante la misma autoridad que realizó la calificación.

Plazo para resolución

Arto. 162.- El Registrador dentro de los DIEZ días hábiles siguientes de la recepción del recurso, decidirá por resolución razonada, con indicación de sus fundamentos

legales. Si accediere a la revocación ordenará la inscripción, caso contrario resolverá denegándola, notificando al recurrente y dejando constancia al margen del asiento de presentación del documento las circunstancias de la misma, quedando a salvo los derechos del recurrente de interponer recurso de apelación ante la Dirección Nacional de Registros, En caso de que transcurra el término señalado sin que el Registrador o el Director Nacional de Registros dicte resolución expresa se tendrá por resuelto positivamente el recurso.

Segunda Instancia:

Arto 163.- Si el notario autorizante o el interesado no estuvieren de acuerdo con la resolución de primera instancia, podrá dentro de los CINCO días hábiles siguientes a la notificación, podrá interponer recurso de apelación ante el Director Nacional de Registros. El recurso se interpondrá ante el Registrador de primera instancia, el cual si la apelación se presentó dentro del plazo legal, remitirá de inmediato los atestados a la Dirección Nacional de Registros.

En el caso de que el Registrador se negara a admitir la apelación, el interesado con la constancia de negativa podrá recurrir de hecho ante el Director Nacional de Registros.

El notario o la parte interesada, deberá en el escrito de apelación expresar 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 veinticuatro horas después de dictadas, las que serán fichadas en la tabla de avisos correspondiente.

Plazo resolución

Arto 164.- Recibido el expediente por el Director Nacional de Registros, éste en resolución considerada, deberá resolver dentro de los DIEZ días hábiles siguientes. En el caso que transcurra el término anterior sin que dicte resolución expresa, se tendrá por resuelto positivamente el recurso. La resolución se notificará al interesado y al Registrador de primera instancia.

Efectos de la Apelación

Arto 165.- Resuelta la apelación por el Director Nacional de Registros, devolverá el expediente al Registro respectivo. Si se hubiere ordenado inscribir el documento y cumplidos los requisitos que se indicaren en la resolución, se practicará el asiento. Caso contrario la denegará ordenando cancelar total o parcialmente, según sea el caso, la presentación del documento en el derecho o bien en el que esté anotado.

Responsabilidad por las inscripciones ordenadas

Arto 166.- La inscripción respectiva se hará bajo la responsabilidad de la autoridad que así lo hubiere ordenado, dejando constancia de ello en el asiento registral respectivo.

Medios de Notificación

Arto 167.- Surtirá plenos efectos legales y se considerará válida, la notificación vía correo certificado, fax o telegrama con acuse de recibo.

Agotamiento de la vía administrativa

Arto 168.- La resolución del Director Nacional de Registros da por agotada la vía administrativa, quedando expedita la vía de la jurisdicción Contenciosa Administrativa.

TITULO VIII **DISPOSICIONES FINALES**

CAPITULO I **DISPOSICIONES VARIAS**

Depósito de los fondos de los aranceles Registrales.

Arto 169.- La recaudación de los fondos provenientes del Arancel Registral se hará a través de una cuenta conjunta con la Administración de Rentas de la Dirección General de Ingresos y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con destino específico para financiamiento del Presupuesto del SINARE.

Convenios Interinstitucionales

Arto 170.- 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.

Fiscalización fondos del SINARE

Arto 171.- Corresponde a la Contraloría General de la República la fiscalización de los fondos del SINARE.

Regularización del folio Real

Arto 172.- 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 regularizará tal situación dejando constancia de ello mediante la nota marginal respectiva.

Reposición de la información Registral.

Arto 173.- 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 para su reposición utilizando la información que consta en sus archivos, sean ésta fotocopia, microfilm o medio magnético. Estos folios tendrán el mismo valor y fuerza que los perdidos.

CAPITULO II **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Transitorios

Arto 174.-

Para efecto de la presente ley se consideran como disposiciones transitorias:

1. Los Registradores 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 y/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 que 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.
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 en el campo.
5. Mientras no se apruebe un arancel registral se seguirá aplicando la Ley de Aranceles del Registro Público, Decreto 40-91 y sus reformas.
6. Las personas que teniendo título de propiedad no lo han inscrito a la entrada en vigencia de la presente ley, pueden sin más requisito que la presentación del título anotarlo preventivamente en el respectivo Registro Público departamental. En este caso la anotación tendrá un plazo de vigencia de cinco años, tiempo durante el cual deberán inscribirlo definitivamente.

Aplicación de la Ley

Arto 175.

Las disposiciones contenidas en esta ley se aplicarán a los títulos sujetos a inscripción formalizados y presentados después de su entrada en vigor.

Inscripciones y asientos anteriores.

Arto 176.-

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 ella.

CAPITULO III

DISPOSICIONES REFORMATARIAS Y DEROGATORIAS

Reglamentación

Arto 177.- La presente Ley deberá ser objeto de Reglamentación.

Reformatorias

Arto. 178.- Se reforman los artículos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil.

Derogatorias:

Arto 179.- La Presente Ley deroga las siguientes normas legales y reglamentarias:

1. Derogase el Título XXV del Libro Tercero del Código Civil “ Del Registro Público” y sus

reformas,

2. Derogase el Reglamento del Registro Público de 1904 y sus reformas
3. Derogase la Ley N°80 Ley Sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil. Publicada en la Gaceta No. 50 del 13 de Marzo de 1990. -
4. Derogase Decreto No. 240 Ley De la Reposición de Registros, Publicada en la Gaceta Diario Oficial no. 11 del 14 de Enero de 1980 y su reforma Decreto No. 533 Diario Oficial No. 232 del 9 de Octubre de 1980.
5. Derogase el Título XXIX Arto. 780 al 787 del Código de Procedimiento Civil (Modo de Proceder en la solicitud de título supletorio)
6. Cualquier otro Ley o reglamento que se oponga.

Vigencia:

Arto 180. - La presente Ley entrará en vigencia seis meses después de su publicación en la Gaceta Diario Oficial.