

# *Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil*

## *Ley de Aranceles.*

---

### Elementos del Registro Público de la Propiedad.

El sistema de inscripción en el Registro Público se concibe como una organización jurídica de la propiedad inmueble que tiene los siguientes elementos fundamentales:

**Sujeto:** Se conoce con certeza el titular o propietario de un bien inmueble.

**Derechos:** Se conoce con certeza los derechos del propietario a través de la historia de tenencia legal de la propiedad inmueble.

**Objeto:** El asiento de inscripción registral constituye un medio de prueba, como requisito y garantía del dominio y posesión de un bien inmueble inscrito, en el caso de la posesión es un requisito esencial de la prescripción adquisitiva del bien inmueble cuando se ha inscrito un título supletorio.

# Decretos Ejecutivos No.40-91.

Ley de Aranceles del Registro Público (1991) y sus reformas (1993).

De 1991.-

**Artículo 1.-** El Gobierno de la República, a través del Ministerio de Finanzas, percibirá el importe de los derechos de inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Mercantil conforme el arancel que se establece en los artículos siguientes, en base a la valoración de los derechos a inscribirse, de acuerdo con el avalúo fiscal o con otro procedimiento establecido en el mismo arancel.

Decretos Ejecutivos  
N° 40-91

La Ley de Aranceles del Registro  
Publico en General

Gaceta N° 182  
30/09/91

La Ley de Aranceles del Registro Publico en General.  
Decreto No. 40-91 del 27 de Septiembre de 1991.  
Publicado en la Gaceta No. 182 del 30 de Septiembre de 1991.  
El Presidente de la República de Nicaragua.

## COSIDERANDO:

### I

Que existe cierto desorden en lo relativo al pago de los servicios que prestan los Registros Públicos de la Propiedad y Mercantiles, por la existencia de varios Decretos Ejecutivos dictados en los años 1986, 1988 y 1989, que a veces dificultan su consulta, para saber cuales de sus respectivas disposiciones están en vigor.

### II.

Que debe promoverse la debida inscripción de todos los actos y contratos que la Ley dispone se registren, para garantía de todos los que tienen interés en los mismos, reduciendo las tasa que en la actualidad se cobran, las que a juicio de las Autoridades Judiciales, Notarios, Registradores, ciudadanos y grupos consultados, parecen un tanto exageradas y llegan hasta desestimular la formalización de muchos contratos.

### III.

Que lo mas saludable y provechosa, tanto para la colectividad como para el Estado que la representa, es la derogación de esos Decretos y el establecimiento de unos aranceles mas bajos.

**POR TANTO**

**En uso de sus facultades,**

**HA DICTADO**

**El siguiente Decreto de reforma a:**

**LA LEY DE ARANCELES DEL REGISTRO PUBLICO EN GENERAL.**

**Artículo 1.** El gobierno de la República, a través del Ministerio de Finanzas, percibirá el importe de los derechos de inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro Publico de la Propiedad y en el Registro Mercantil conforme el arancel que se establece en los artículos siguientes, en base a la valoración de los derechos a inscribirse, de acuerdo con el avalúo fiscal o con otro procedimiento establecido en el mismo arancel.

**Artículo 2.** Los aranceles del Registro Publico serán los siguientes:

- a)** Por cada inscripción provisional o definitiva del dominio, hipoteca u otro derecho real, por valor determinado, con la razón correspondiente al pie del titulo, se pagaran cinco córdobas(C\$5.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe de los mismos pueda ser menor de cincuenta córdobas(C\$50.00), ni mayor de cinco mil córdobas(C\$5,000.00)

Si hubiere formación de finca nueva pagara por esta, además, el mismo arancel. Si además de la garantía hipotecaria se constituye Prenda Agraria o Industrial, se pagara además de lo anterior, por la inscripción de dicha Prenda en el Libro respectivo el mismo arancel y cincuenta córdobas(C\$50.00) por la toma de razón de la misma en la columna marginal accesoria a la de inscripción.

Cuando un mismo Contrato haya de inscribirse sobre varias propiedades (fincas), se pagara lo prescrito en el párrafo primero de este inciso por cada una de las inscripciones, sin que exceda de seis mil córdobas(C\$6,000.00).

Si en una misma escritura constan varios contratos sobre derechos reales, se pagara lo prescrito en el primer párrafo de este inciso por cada uno de ellos. Lo mismo se observara cuando inscribiéndose títulos de adjudicaciones, en el mismo titulo, sin que en ambos casos en el total exceda de (C\$20,000.00).

Por las cancelaciones se pagara dos córdobas(C\$2.00) por cada mil córdobas(C\$1,000.00) o fracción, sin que el pago pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00, ni mayor de dos mil quinientos córdobas (C\$2,500.00). Si se tratare de varios asientos se aplicara la regla del párrafo preanterior.

- b)** Por la inscripción de documentos sin valor determinado, inclusive la razón al pie del titulo, se pagara cien córdobas (C\$100.00) por cada asiento.

- c)** Por la inscripción de documentos sin valor determinado en el Libro de Personas, cualquiera que sea el número de interesados que figuren en tales documentos, se pagara cien córdobas(C\$100.00), si fueren de valor determinado se pagaran a razón de cinco córdobas (C\$5.00) por cada mil córdobas(C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00) ni mayor de cinco mil córdobas (C\$5,000.00).
- d)** Por la inscripción de título supletorio, se pagar cien córdobas(C\$100.00) y el cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad cuando se trate de fincas rurales menores de cinco manzanas o de terrenos urbanos que no excedan de 2000 varas cuadradas.
- e)** Por fusión o conglobación de propiedades o simple formación de finca nueva, no seguida de traspaso, se pagara cien córdobas (C\$100.00), por el derecho a inscribirse, si fuere de valor indeterminado. En caso contrario, se aplicara la tarifa del acápite a), sin que el valor pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00), además de lo que corresponda al traspaso en su caso.
- f)** Por las particiones, deslindes y cesación de comunidades se pagaran los derechos estipulados en el párrafo primero del inciso a).
- g)** Por la inscripción de Promesa de Venta, o resolución, se pagaran los derechos estipulados en el párrafo primero del inciso a).
- h)** Por la inscripción de títulos de medida de terrenos se pagara ciento veinte córdobas (C\$120.00).
- i)** Por toda cancelación, nota, razón o cualquier otra diligencia que no sea para hacer inscripción, se pagara veinte córdobas (C\$20.00) y por la presentación de cada documento en el Libro Diario diez córdobas (C\$10.00).
- j)** Por razonar un título se pagara treinta córdobas (C\$30.00), si se trata de una sola propiedad, y diez córdobas (C\$10.00) por cada una de las demás, en su caso.
- k)** Por la inscripción de la rectificación de una escritura, a solicitud de parte interesada, se pagara cincuenta córdobas (C\$50.00) si se tratare de un solo asiento, y veinticinco córdoba (C\$25.00) por cada uno de los demás. Cuando la rectificación es por error del Registro no se pagara.
- l)** Por la inscripción de mejoras se pagaran los derechos estipulados en el párrafo primero del inciso a).
- m)** Por la certificación de gravámenes existentes, o de no existir ninguno, se pagara diez córdobas (C\$10.00) por cada asiento revisado.
- n)** Por la certificación literal de un asiento de cualquier clase, se pagara cincuenta córdobas (C\$50.00) y veinte córdobas (C\$20.00) por cada asiento adicional.

- o)** Por cada uno de los asientos de anotaciones preventivas se pagara cinco córdobas (C\$5.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que pueda el importe ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00). Cuando se trate de anotaciones sin valor determinado se pagara cien córdobas (C\$100.00).
- p)** Por cualquier transcripción de los asientos de los Libros del Registro Conservatorio a los actuales, se pagara doscientos córdobas (C\$200.00).
- q)** Por cesión de créditos hipotecarios o de Promesas de Venta y de otros Contratos, a razón de dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de veinte córdobas (C\$20.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00).
- r)** Por la reestructuración o modificación de créditos hipotecarios, se pagara a razón de dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de veinte córdobas (C\$20.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00).
- s)** Por el derecho legal de retención, declarado definitivamente por la autoridad competente, se pagara a razón de cinco córdobas (C\$5.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00) ni mayor de cinco mil córdobas (C\$5,000.00)
- t)** Por la inscripción de contratos de arrendamientos se pagaran cinco córdobas (C\$5.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00), ni mayor de cinco mil córdobas (C\$5,000.00).
- u)** Por la certificación de no existir en el Registro ningún asiento de los buscados, se pagara cincuenta córdobas (C\$50.00).
- v)** Por la inscripción a nombre de los herederos, de cada propiedad del causante, cualquiera que sea el numero de aquellos, se pagara el arancel estipulado en el inciso a), en base a la liquidación, hecha por la Dirección General de Ingresos, sin que el importe pueda ser menor de cien córdobas (C\$100.00) por cada propiedad, ni mayor de veinte mil córdobas (C\$20,000.00) en total.
- w)** Por la reposición de asientos de Inscripción en los Registros Públicos destruidos o perdidos, se cobraran los aranceles establecidos en este Decreto, como si se tratara de inscripción original,

Las disposiciones contenidas en los párrafos segundo y tercero del inciso

**a)** del **Artículo 2**, serán aplicables a todos aquellos casos en que un mismo contrato haya de inscribirse sobre varias propiedades, o en que una misma escritura consten varios contratos de los señalados en los incisos **g)**, **r)**, y **f)**, de este artículo.

**ARTICULO 3.** Por inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro de Prenda Agraria o Industrial, se pagara conforme el siguiente arancel: dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción del valor del contrato que inscriben, sin que el importe pueda ser menor de veinte córdobas (C\$20.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00).

En los endosos, cesiones, modificaciones y cancelaciones, se pagara dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, y el pago del derecho no podrá ser menor de veinte córdobas (C\$20.00), ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00).

Cuando por causa de un contrato de Prenda Agraria o Industrial tuviera que hacerse anotaciones al margen de los asientos registrales de propiedades inmobiliarias, se pagara veinte córdobas (C\$20.00) por cada anotación que se verifique. Por cada certificación que se libre se pagara treinta córdobas (C\$30.00).

**Artículo 4.** Por inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro Mercantil, se pagara conforme el siguiente arancel:

- a) Por inscripción en el primero y tercer libro, se pagara cien córdobas (C\$100.00).
- b) Por inscripción en el segundo libro, cuando se refiere a Constitución de Sociedades, se pagara diez córdobas (C\$10.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción sobre el monto del capital social autorizado, sin que el importe pueda ser menor de quinientos córdobas (C\$500.00) ni mayor de veinte mil córdobas (C\$20,000.00). Se cobrara el 50% del anterior arancel por la certificación del acta donde se aprueban los Estatutos, cuando se solicite su inscripción con posterioridad a la presentación de la escritura de Constitución. Cuando se refiere a otras inscripciones se pagara también diez córdobas (C\$10.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de quinientos córdobas (C\$500.00) ni mayor de veinte mil córdobas (C\$20,000.00) y en las inscripciones de valor indeterminado se pagara doscientos córdobas (C\$200.00).

Cuando se tratare de documentos que también deban de inscribirse en el Registro de Personas, por esta inscripción adicional se pagara además cincuenta córdobas (C\$50.00).

- c) Por inscripción en el Libro Cuarto se pagara diez córdobas (C\$10.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe sea menor de trescientos córdobas (C\$300.00), ni mayor de quince mil córdobas (C\$15,000.00). La determinación del importe se hará en base al valor del documento presentado para inscripción.
- d) En las certificaciones literales o en relación se pagaran cien córdobas (C\$100.00) por hoja.

- e) Por razonar libros de registros de comerciantes, de sociedades o empresas, ya sean estos actas, de registro acciones o de contabilidad, se pagara cincuenta centavos (C\$.50) por cada hoja.
- f) Por la inscripción de disolución o liquidación de Sociedades se pagaran cuatro córdobas (C\$4.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción sobre el monto del activo contable de la Sociedad, o de las respectivas asignaciones a los socios, sin que en cada caso el correspondiente importe pueda ser menor de doscientos córdobas (C\$200.00), ni mayor de diez mil córdobas (C\$10,000.00).

**ARTICULO 5.** Por inscribir algo no contemplado específicamente en estos Aranceles se pagaran trescientos córdobas (C\$300.00) si es de valor indeterminado, y cinco córdobas (C\$5.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de trescientos córdobas (C\$300.00), ni mayor de diez mil córdobas (C\$10,000.00) cuando es de valor determinado.

**ARTICULO 6.** Los presentes Aranceles se pagaran en la Administración de Rentas Departamental correspondientes, o a los Delegados que estas designen en las oficinas del Registro Publico respectivo, cuya constancia oficial de pago o recibo fiscal será exigido por los Registradores antes de proceder a la inscripción.

**ARTICULO 7.** Estos Aranceles estarán a la vista del público en la tabla de avisos de cada Registro.

**ARTICULO 8.** Se derogan los Decretos Ejecutivos No. 183, del 14 de Mayo de 1986, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, No.97, del 15 de Mayo del mismo año, No.366, del 2 de Junio de 1988 publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, No.105, del 3 de Junio de ese año, y No. 434 del 15 de Abril de 1989, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, No.74, del 20 de Abril de ese año, lo mismo que cualquiera otra disposición que se oponga a este Decreto.

**ARTICULO 9.** El presente decreto entrara en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación social, sin perjuicio de su posterior publicación en "La gaceta, Diario Oficial".

Dado en la Ciudad de Managua, Casa de la Presidencia, a los veintiséis días del mes de Septiembre de mil novecientos noventa y uno. **VIOLETA BARRIOS DE CHAMORRO. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.**

De 1993.-

**CONSIDERANDO:**

Que en el mes de Septiembre de 1991 se redujeron sensiblemente los aranceles del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con el propósito de promover la inscripción de todos los actos y contratos inscribibles. Que esa reducción fiscal ha venido produciendo los efectos deseados, generando al mismo tiempo mayor garantía jurídica a los interesados.

## Decretos No. 26-93.

Decretos  
Ejecutivos  
N° 26-93

REFORMA A LOS ARANCELES  
DEL REGISTRO PUBLICO

Gaceta No.73.  
21/04793.

### REFORMA A LOS ARANCELES DEL REGISTRO PÚBLICO.

DECRETO No: 26.93, Aprobado el 21 de Abril de 1993.

Publicado en la Gaceta No. 73 del 21 de Abril de 1993.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA,

### CONSIDERANDO

#### I

Que en el mes de Septiembre de 1991 se redujeron sensiblemente los aranceles del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con el propósito de promover la inscripción de todos los actos y contratos inscribibles. Que esa reducción fiscal ha venido produciendo los efectos deseados, generando al mismo tiempo garantía a los interesados.

#### II.

Que la mayoría de los Registradores Públicos, algunos abogados y muchos productores agropecuarios han señalado, y con razón, lo que a su juicio convierte en una duplicación de pago, y en ocasiones en una multiplicación del mismo, cuando para garantizar un contrato de mutuo (habilitación) se constituyen hipoteca y prenda agraria o industrial y se inscriben ambas, generando un pago duplicado del arancel correspondiente por la inscripción de un solo contrato que, para mayor protección del acreedor, lo aseguran con doble garantía. Esto sin tomar en cuenta que la sola garantía hipotecaria puede llegar a inscribirse en dos o más fincas diferentes del mismo deudor, al igual que las anotaciones de la prenda.

### III.

Que es deber del Estado promover e impulsar la producción por todos los medios a su alcance, sobre todo eliminando y reduciendo costos innecesarios y gravosos, mediante la aclaración o reforma de las disposiciones legales que hayan provocado problema.

#### **Por Tanto:**

En uso de sus facultades que le confiere la Constitución Política,

#### **HA DICTADO:**

El siguiente Decreto decreto:

#### **REFORMA A LOS ARANCELES DEL REGISTRO PÚBLICO.**

**Artículo 1.** Refórmese el literal a) del Arto. 2 del Decreto No. 40-91 del 27 de Septiembre de 1991, denominado "Ley de Aranceles del Registro Público en General", que fue publicado en La Gaceta No. 182 del día 30 del mismo mes y año, el cual se leerá así:

**"a)** Por cada inscripción provisional o definitiva del dominio, hipoteca u otro derecho real, por valor determinado, con la razón correspondiente al pie del título, se pagaran cinco córdobas (C\$5.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe de los mismos pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00), ni mayor de cinco mil córdobas (C\$5,000.00).

Si hubiere formación de finca nueva, se pagara por esta, además, el mismo arancel, se pagaran cien córdobas (C\$100.00) por la inscripción de dicha Prenda en el Libro respectivo y veinte córdobas (C\$20.00) por la toma de razón de la misma en la columna marginal accesoria a la inscripción de la propiedad.

Cuando un mismo Contrato o garantía haya de inscribirse sobre varias propiedades (fincas), se pagara lo prescrito en el párrafo primero de este inciso por la primera inscripción y cien córdobas (C\$100.00) por cada una de las restantes inscripciones, sin que el total exceda de seis mil córdobas (C\$6,000.00).

Si en una misma escritura constan varios contratos sobre derechos reales, se pagara lo prescrito en el primer párrafo de este inciso por cada uno de ellos. Lo mismo se observara cuando inscribiéndose títulos de adjudicaciones haya diversas adjudicaciones en el mismo título, sin que en ambos casos el total exceda de veinte mil córdobas (C\$20,000.00).

Por las cancelaciones se pagaran dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el pago pueda ser menor de cincuenta córdobas (C\$50.00), ni mayor de dos mil quinientos córdobas (C\$2,500.00). Si se tratare de varios asientos se aplicara la regla del párrafo preanterior.

**Artículo 2.** Refórmese el Arto. 3 del mismo decreto No. 40-91, el cual se leerá así:

**“Arto. 3.** Por contratos u otras operaciones que se inscriban en el Registro de Prenda Agraria o Industrial, se pagaran dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, sin que el importe pueda ser menor de veinte córdobas (C\$20.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00).

En los endosos, cesiones, modificaciones y cancelaciones, se pagaran dos córdobas (C\$2.00) por cada mil córdobas (C\$1,000.00) o fracción, y el pago del derecho no podrá ser menor de veinte córdobas (C\$20.00) ni mayor de dos mil córdobas (C\$2,000.00).

Cuando por causa de un contrato garantizado con Prenda Agraria o Industrial tuvieran que hacerse anotaciones al margen de los asientos registrarles de propiedades inmobiliarias, se pagaran veinte córdobas (C\$20.00) por cada anotación que se verificare. Por cada certificación que se libre se pagaran treinta córdobas (C\$30.00).

**Artículo 3.** El presente Decretos entrara en vigencia a partir de su publicación en La gaceta Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, Casa de la Presidencia, a los veintiún días del mes de Abril de mil novecientos noventa y tres. **VIOLETA BARRIOS DE CHAMORRO**, PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.

De 2000.-

**Artículo 1.-** Se reforma el artículo 7 del Decreto 40-91, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.182 del 30 de Septiembre de 1991, el que se leerá así:

## Decretos Ejecutivos No. 31-2000.

Decretos Ejecutivos N° 31-2000	(REFORMA EL ARTICULO 7 DEL DECRETO 40-91 (ARANCELES A LA VISTA DEL PUBLICO EN REGISTROS)	Gaceta No.78.  26/04/2000.
--------------------------------------	--	----------------------------------

REFORMA EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 40-91  
(ARANCELES A LA VISTA DEL PÚBLICO EN REGISTRO).  
DECRETO No. 31-2000, Aprobado el 12 de Abril del 2000.  
Publicado en la Gaceta No. 78 del 26 de Abril del 2000.  
EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.  
En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política,

### HA DICTADO

El siguiente

### DECRETO

**Artículo 1.** Se reformas el artículo 7 del Decreto 40-91, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.182 del 30 de Septiembre de 1991, el que se leerá así:

**“Arto. 7** Estos aranceles estarán a la vista del público en la Tabla de avisos de cada Registro. La inscripción de bienes adquiridos por el Estado estarán exentos del pago de los aranceles establecidos en este Decreto”.

**Artículo 2.** El presente Decreto entrara en vigencia a partir de la publicación en la Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, Casa Presidencial, el doce de abril del año dos mil.

**ARNOLDO ALEMAN LACAYO**, Presidente de la República de Nicaragua.