

# *Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil*

## *Artículos Servicios Registrales.*

---

Decretos - Ley  
No. 1,119

Gaceta No. 241  
15/10/82.

### **LEY DE TRANSFORMACION REGISTRAL**

**Decreto No. 1,119** de 5 de octubre de 1982.  
Publicado en La Gaceta No. 241 de 15 de octubre de 1982  
**LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL DE LA  
REPUBLICA DE NICARAGUA**

En uso de sus facultades y con fundamento del **Arto 23 del Decreto  
No. 388** del 2  
de mayo de 1980,  
Hace saber al pueblo nicaragüense:

#### **UNICO:**

Que aprueba las reformas hechas por el Consejo de Estado en sesión ordinaria número nueve del día primero de septiembre de mil novecientos ochenta y dos, al **Decreto "Ley de Transformación Registral"** el que ya reformado íntegra y literalmente se leerá así:

#### **Capítulo I.**

##### **Disposiciones Generales**

**Artículo 1.-**Los documentos que se presenten en los Registros Públicos de los Departamentos para su inscripción, deberán ser acompañados por tantos duplicados de contenido igual al original, como fuere necesario de acuerdo con esta Ley, extendidos y autorizados por el respectivo notario o funcionario, para ser incorporados al Registro, cumpliendo con las disposiciones que aquí se establecen.

Los duplicados a que se refiere esta disposición serán extendidos por el funcionario o notario sin causar honorarios adicionales.

**Artículo 2.-**Toda inscripción Registral relativa a inmuebles, de la Plana de Derechos Reales o de las Hipotecas, constará de dos partes, a saber:

**a)** Un asiento identificativo del acto o contrato que consta en el documento que se inscribe.

**b)** El duplicado o copia del mismo documento a que se refiere el Arto anterior, incorporado al Registro de acuerdo con esta Ley.

**Artículo 3.-**Las inscripciones registrales en el Libro de Personas, así como las del Registro de Prenda Agraria o Industrial, y del Registro Mercantil, a excepción del Libro I de este último, se harán formando los libros respectivos, directamente con los duplicados a que se refiere el Arto 1° de esta Ley.

**Artículo 4.-**El asiento identificativo a que se refiere el inciso a) del Arto 2, será consignado en la plana, columna o margen que de acuerdo con la legislación actual le corresponda, observándose las siguientes reglas:

**a)** Su contenido se limitará a expresar los nombres completos de los interesados en el acto o contrato; la fecha y especie del mismo; las cantidades y/o extensión de su objeto; la ubicación y linderos de los inmuebles de acuerdo con las reglas generales; el número y página de la anotación en el Diario; tomo y folios, del Libro de Registro en que queda incorporado el duplicado o copia; lugar y fecha del asiento identificativo; y la firma del Registrador.

**b)** Los números de cuenta Registral y de asiento de inscripción se determinarán de acuerdo con la legislación actual, y ellos serán los que ampararán a la inscripción total en sus dos partes.

**Artículo 5.-**Además de los libros de inscripción de inmuebles, con sus respectivas planas de Derechos Reales y de Hipotecas, que actualmente exige la Ley, los Registros Públicos Departamentales llevarán también los siguientes:

**a)** Libro de Duplicados de Derechos Reales.

**b)** Libro de Duplicados de Hipotecas.

Estos libros se formarán con los duplicados de los documentos representados para su inscripción; quedando así incorporados al Registro para formar la segunda parte de dicha inscripción de acuerdo con el inciso b) del Artículo 2° de esta Ley.

**Artículo 6.-**Los libros de duplicados a que se refiere el artículo anterior, contendrán cada uno, los duplicados de los documentos correspondientes a las secciones.

Columnas o márgenes del Registro, cuyas inscripciones complementan, de la manera siguiente: El Libro de Duplicados de Derechos Reales, contendrán los correspondientes a los asientos identificados de la plana de este mismo nombre; bien se trate de la columna de inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y márgenes; y el Libro de Duplicados de Hipotecas, contendrán en igual

forma, los correspondientes a los asientos identificativos de la plana de este mismo nombre.

**Artículo 7.-**Los Libros de Duplicados de que se viene tratando, así como los de inscripción directamente formados con las copias a que se refiere el Artículo 3°, se integrarán, enlegajando sucesivamente los duplicados correspondientes, foliándolos con numeración sucesiva para cada tomo. El Registrador sellará y duplicará de inmediato cada uno de los folios de estos duplicados.

Los tomos de estos libros se identificarán por año calendario y número de orden, número que empezará y concluirá con el respectivo año. Cada tomo se compondrá con un mínimo de quinientos folios y un máximo de setecientos.

Los Libros de Duplicados de Derechos Reales y de Hipotecas llevarán en cada uno de los duplicados que lo forman, una anotación al pie con el número y páginas de su presentación en el Diario, del número de inscripción identificativa, número de asiento de la columna o margen, folios y tomos del mismo.

Las copias que constituyen la inscripción en los libros a que se refiere el Artículo 3°, en la parte superior de su primera página llevarán el número correspondiente de inscripción y se enlegajarán siguiendo el orden sucesivo de dichos números.

**Artículo 8.-**Cuando un mismo documento contuviere uno o diversos actos correspondientes, a distintos libros de Duplicados o de Inscripción, las copias que deberán presentarse serán tantas cuantos sean los libros en que hay que enlegajarlas de acuerdo con el artículo anterior.

Esta misma regla se observará cuando el documento debe ser inscrito en distintos departamentos, a fin de que cada Registro conserve sus propios duplicados en cada uno de sus libros.

**Artículo 9.-**En aquellos documentos que por su naturaleza no puedan ser presentados en duplicado o duplicados, el Registrador firmará bajo su firma, una hoja de resumen que deberá contener como mínimo los elementos y datos de la respectiva inscripción, de acuerdo con las actuales reglas del Registro. Esta hoja servirá para ser incorporada al correspondiente Libro de Duplicados o de Inscripción con los mismos efectos de una copia completa.

En los casos del artículo anterior, se formarán tantas hojas de resumen como fuere necesario, por cada Registrador, para los mismos efectos.

**Artículo 10.-**Cuando se trate de transcripciones o traslados de un Registro a otro, como en el caso del Registro de Personas al de Propiedades. Se procederá, si fuere necesario, de acuerdo con el

artículo anterior, para su incorporación al correspondiente Libro de Duplicados o de Inscripción.

**Artículo 11.-**Cada tomo de los Libros de Duplicados o de Inscripción será encuadernado y empastado formalmente para su conservación; y mientras se esté formando deberá ser conservado con el mayor orden y cuidado para evitar dispersiones, confusiones o pérdidas de sus folios.

**Artículo 12.-**El papel en que se impriman las copias de los documentos que se presenten al Registro para su inscripción, así como las hojas de resumen a que aluden los Artículo 9 y 10 de esta Ley será de buena calidad, durabilidad y resistencia, para su debida conservación y para su encuadernación uniforme deberá tener las dimensiones que se indiquen en los Reglamentos de esta Ley.

## **Capítulo II. Disposiciones Especiales**

**Artículo 13.-**Cuando un Contrato de Prenda Agraria o Industrial, Independientemente del crédito que garantiza, vaya incluido en una misma escritura con otros contratos, puede usarse por el Registrador en procedimiento de hoja de resumen a que se refieren los Artículos. 9 y 10 de esta Ley.

**Artículo 14.-**Los duplicados que han de incorporarse en el Libro de Inscripciones de Prenda Agraria o Industrial o las hojas de resumen en su caso, deberán imprimirse en hojas de papel de la misma calidad, durabilidad, resistencia, longitud y ancho indicados en el Artículo 12 y Reglamento de esta Ley; pero los márgenes a cada lado deberán tener el ancho suficiente para dar cabida a las anotaciones contempladas en el párrafo 2° del Artículo 11 de la Ley de Prenda Agraria o Industrial.

**Artículo 15.-**El Libro 1° del Registro Mercantil, así como el Libro de Documentos Privados anexo al Registro de Propiedades, serán llevados de acuerdo con la legislación actual. Esta misma regla se observará en cuanto al Registro de la Propiedad Horizontal, por lo que hace a los aspectos de configuración propia, según la Ley respectiva.

**Artículo 16.-**Las Certificaciones de las Inscripciones Registrales serán extendidas literalmente o en relación según las reglas generales y lo que dispongan los Reglamentos de esta Ley. El Registrador también podrá, a solicitud del interesado, extender especialmente otras certificaciones en relación, que contengan un extracto de los asientes y copias del Registro, expresivo de todos los datos que las inscripciones deberán contener de acuerdo con las

normas actuales de los respectivos Registros, poniendo razón de esta circunstancia en la misma certificación.  
Estas Certificaciones especiales tendrá el mismo valor que la legislación actual  
concede a las certificaciones literales.

**Artículo 17.**-Los documentos originales, ya inscritos se devolverán a los interesados con la respectiva nota de presentación e inscripción, indicativa de los datos numéricos registrales de inscripción, número de asiento, folios y tomos que identifiquen completamente dicha presentación e inscripción.

**Artículo 18.**-Tanto los Libros de Duplicados y de Inscripción creados por esta Ley, así como los Libros que se mantienen de la Legislación General y que requerían autorización del Juez de Distrito respectivo, serán autorizados únicamente por el respectivo Registrador, abriéndose con una nota en que se indicará el tomo a que corresponde y se cerrarán con otra en que se indique el número de folios y fecha de cierre, debidamente sellados y firmados por el Registrador.

**Artículo 19.**-El Ministerio de Justicia, como Órgano del Estado a cargo de la dirección y control de los Registros Públicos a que se refiere esta Ley, en aplicación de las disposiciones sobre la materia, queda facultado para emitir directrices y lineamientos generales, que determinen criterios para la conducción, funcionamiento y manejo de los Registros, con carácter vinculante para los Registradores.

### **Capítulo III.**

#### **De la Denegación de Inscripción y Recursos**

**Artículo 20.**-Cuando los Registradores denieguen las inscripciones a que se refiere esta Ley, deberán extender a continuación de los documentos originales, constancia de la negativa y de las razones en que se fundan, indicando en la misma constancia el empleado de, su dependencia que actuará de notificador, poniendo a seguida la fecha y hora, su firma y el sello de la oficina.

Entre tanto conservarán en su archivo los duplicados correspondientes a dichos originales, salvo que se pidiere la anotación preventiva que permite la Ley en estos casos, la que llevarán a cabo incorporando el duplicado en el libro y sección respectivos de acuerdo con esta Ley.

**Artículo 21.**-Practicada la notificación de la negativa, de acuerdo con las reglas generales, por el empleado a que se refiere el artículo

anterior, los interesados o el cartulario en su caso podrán interponer apelación contra la negativa, ante el Registrador, en el plazo personal, improrrogable y fatal de tres días.

Si no se interpusiere apelación, se devolverán a los interesados tanto los originales como los duplicados, pero se conservarán estos últimos, para la anotación preventiva, en el caso del párrafo segundo del artículo anterior.

En caso que la negativa se funde en falta de ritualidad que ha debido observar el cartulario que haya autorizado el instrumento, se ordenará notificar también a éste, para que enterado coadyuve con los interesados o apele si lo juzgare conveniente.

La notificación a este último se omitirá si no estuviere en el lugar, sin perjuicio de poder comparecer ante el superior como coadyuvante.

**Artículo 22.**-Interpuesta en tiempo y por escrito la apelación contra la negativa, el Registrador emplazará a los apelantes, para ante el Órgano Competente del Ministerio de Justicia, por el término de cinco días, mas el término de la distancia, remitiendo de oficio los documentos y actuaciones originales para la continuación del trámite ante el Superior.

**Artículo 23.**-Los interesados se personarán y expresarán agravios por escrito, ante el Órgano Competente del Ministerio de Justicia, en el mismo término del emplazamiento y si no lo hicieren en él, deberá declararse de oficio la discreción del recurso.

**Artículo 24.**-Mejorado el recurso y expresados los agravios, una vez recibidas las diligencias por el Órgano Competente del Ministerio de Justicia, éste proveerá inmediatamente para que el Registrador informe dentro de cinco días mas el término de la distancia; y notificados los recurrentes, se pasará lo actuado a dicho Registrador, quien expondrá en su informe, extendido en papel común, las razones que le asisten.

Evacuado el informe del Registrador, se fallará el recurso y este fallo agotará la vía administrativa.

En todos los trámites de este recurso el cartulario coadyuvante, en su caso, gestionará dentro de los mismos términos concedidos a los interesados.

**Artículo 25.**-Ejecutoriada la sentencia, cuando ordene la inscripción denegada por el Registrador, éste le dará cumplimiento sin retardo alguno, al recibir certificado de ella; y anotará en la inscripción y en la razón a que se refiere el Artículo 17, la sentencia en virtud de la cual ha verificado la inscripción.

**Artículo 26.**-Las disposiciones de los Artículos 1640 a 1645 Pr. sólo serán aplicables a los Registros que no sean dependencias del Ministerio de Justicia.

## **Capítulo IV.**

### **Disposiciones Finales**

**Artículo 27.**-Los conceptos y disposiciones de la Legislación actualmente vigente en materia de Registros, serán aplicables, en todo aquello que no estuviere modificado o especialmente considerado por esta Ley.

**Artículo 28.**-Esta. Ley será aplicada en forma progresiva en los distintos Departamentos de la República según lo determine por Reglamento el Ministerio de Justicia.

El recurso de apelación a que se refiere esta Ley para el caso de negativa de inscripción, será de aplicación inmediata a todos los Registros a que él se refiere.

En los Registros en que aún no requiere el sistema de duplicados, se procederá en la tramitación del recurso con los instrumentos originales, observándose en todo lo demás lo dispuesto por esta Ley.

**Artículo 29.**-Facúltase en general al Ministerio de Justicia para la Reglamentación de esta Ley, a fin de lograr su mejor aplicación y claridad en su interpretación.

**Artículo 30.**-La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Es conforme. Por Tanto: Téngase como Ley de la República. Ejecútese y publíquese.

Dado en la ciudad de Managua, a los cinco días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y dos. "Año de la Unidad Frente a la Agresión".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. **Sergio Ramírez Mercado.** -

**Daniel Ortega Saavedra.** - **Rafael Córdova Rivas.**

**REFÓRMASE EL ARTÍCULO 28 DE LA  
LEY DE PRENDA AGRARIA E  
INDUSTRIAL**

**REFÓRMASE EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY DE PRENDA AGRARIA  
E  
INDUSTRIAL**

**Ley No. 120** de 11 de Abril de 1973.

Publicado en La Gaceta No. 95 de 8 de Mayo de 1973.

**LA JUNTA NACIONAL DE GOBIERNO,**

A los habitantes de la República,

**Sabed:**

Que la Asamblea Nacional Constituyente, ha ordenado lo siguiente:

**LA ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE DE LA REPÚBLICA  
DE NICARAGUA**

En uso de sus facultades,

**Decreta:**

**Artículo 1.-** El Artículo 28 de la Ley de Prenda Agraria e Industria, se leerá así:

**Artículo 28.-** El contrato de Prenda Agraria o Industrial apareja acción ejecutiva para exigir del deudor y endosantes el pago del importe del préstamo, intereses, comisiones, obligaciones accesorias y costas, y para hacer efectivo su privilegio sobre la prenda, y en su caso, sobre la suma del seguro.

En el procedimiento se observarán los trámites siguientes:

**a)** Con el escrito de demanda y documento de préstamo, el Juez despachará ejecución, ordenando requerir al deudor para que en el acto del requerimiento, pague todo lo adecuado. También decretará embargo, si lo solicitare el acreedor, librando al efecto el correspondiente mandamiento.

**b)** Si el deudor no pagare al ser notificado del auto de requerimiento, el Juez a solicitud del acreedor y una vez puesta la prenda a su orden en virtud del embargo o de la presentación que de ella se haga, ordenará la venta al martillo, procediéndose en la forma establecida por los Artículo 1760 y siguientes Pr..

c) El día, hora y lugar fijados, el Juez abrirá la subasta con una hora de anticipación y rematará los bienes en el mejor postor al llegar la hora señalada para cerrar el remate.

**Artículo 2.-** Esta Ley entrará en vigor desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Nacional Constituyente. Managua, D.N., 11 de Abril de 1973. Cornelio H. Hüeck, Presidente. Ramiro Granera Padilla, Secretario. Carlos José Solórzano R., Secretario.

**Por Tanto:** Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D.N., doce de Abril de mil

novecientos setenta y tres. **JUNTA NACIONAL DE GOBIERNO. - (f) R. MARTÍNEZ L.**

(f) EDM. PAGUAGA. I.- (f) A. LOVO CORDERO. Doy fe: (f) Luis Valle Olivares, Secretario. **Leandro Marín Abaunza**, Ministro de la Gobernación.

## LEY DEL NOTARIADO

### Capítulo I.

**Arto 1-** Los notarios se reciben o incorporan de la manera prevenida en la ley fundamental de Instrucción Pública, en la Orgánica de Tribunales y en los Tratados.

El reconocimiento del título de abogado expedido fuera de la República no lleva consigo el de notario, si el mismo título no autorizase al interesado para ejercer dicho oficio.

A los notarios extranjeros cuyo título se les reconozca en Nicaragua, se les exigirá de previo fianza escriturada que garantice que al ausentarse del país dejarán sus protocolos en el Registro de la Propiedad de su vecindario en la República.

Esta fianza que cederá a beneficio de la Hacienda Pública debe ser de mil a dos mil pesos, calificada por la Corte Suprema de Justicia, en cuya Secretaría se custodiará el testimonio correspondiente.

**Arto. 4.-** Todos los Jueces Locales de lo Civil de la República, de Municipios que no sean cabeceras de Distrito Judicial, pero únicamente para autenticar las firmas de los contratos de prenda agraria o industrial, cuando el contrato se otorgue en documento privado y una de las partes sean un Banco autorizado o Ente Autónomo del Estado, y las firmas de los documentos privados y. de

los contratos de arrendamientos relacionados con aquellos cualquiera que fuere su valor, la autenticidad la harán constar al pie del documento y pondrá en el Protocolo del Juzgado la correspondiente razón.

En los casos de este inciso, y en los de los dos anteriores, los Jueces actuarán con el Secretario del Despacho. Cuando las funciones civiles y criminales se desempeñaren por una sola persona, ésta será considerada, para la facultad de cartular, como si únicamente ejerciere las civiles.

Los Jueces Locales de lo Civil formularán el índice y enviarán en el mes de enero de cada año el Protocolo del año anterior al correspondiente Juez de lo Civil del Distrito, para que éste lo haga llegar al Registro Público del Departamento donde quedarán depositados, aplicándose para la expedición de testimonios lo dispuesto en la última parte del Arto. 40 de la Ley del Notariado.

**Art.46-** El Registrador del departamento respectivo está obligado a recoger los protocolos de los notarios que falleciesen o que se encuentren suspensos en el ejercicio de su profesión o que se ausentaren de la República para domiciliarse fuera de ella.

Art. 15 No. 7 Ley Not.

**Art. 48-** Están obligados a remitir los protocolos al Registrador o entregarlos a éste tan luego los reclame:

**1ro** Los herederos o ejecutores testamentarios de los notarios que fallecieron, salvo los designados en el inciso 3o, del Art. 46, y quienes están obligados a remitir inventario de los protocolos que quedaren en su poder al Registrador; y éste a su vez enviara copia de dicho inventario a la Corte de Apelaciones y a la Corte Suprema de Justicia, como se dispone en el Art. 46, inciso 2o;

**2o.** Los notarios que se ausenten de la República para domiciliarse fuera de ella. En este caso, a menos de urgencia imprevista, deberán hacer la remisión quince días antes de la partida.

Puede también un notario por causa de ancianidad o de enfermedad prologada, por cualquier otro motivo de imposibilidad o porque tenga que ausentarse de la República sin intención de domiciliarse fuera de ella, depositar sus protocolos en el Registro Público de la cabecera de su vecindario, bajo inventario, del cual se enviará copia a la Corte Suprema y a la Corte de Apelaciones respectiva.

En tales casos, salvo los de ausencia, el notario conservará la facultad de designar el cartulario que deba librar los testimonios, pudiendo,

cuando lo tenga a bien, designar al jefe del Registro Público, donde se custodian. Puede también el cartulario, en todo tiempo, hacer cesar el depósito voluntario.

Este inciso fue reformado por la Ley del 13 de Nov. de 1913.

## **Ley de Carrera Judicial**

### **Ley N° 501**

#### **Régimen de los funcionarios auxiliares de la Carrera Judicial**

**Arto. 31.** El personal auxiliar de la administración de justicia integrado por los cargos de Registrador de la Propiedad y Medico Forense están sujetos, en lo que les fuere aplicable, al estatuto jurídico que la presente ley fija para los miembros de la Carrera Judicial y particularmente, en lo que refiere al ingreso, derecho, deberes, incompatibilidad y prohibiciones, traslados, permisos, licencias y régimen disciplinario.

# Código Civil

## TITULO XXV DEL REGISTRO PÚBLICO Capítulo I Disposiciones preliminares

**Arto. 3935.-** El Registro Público debe comprender:

1. El de la propiedad.
2. El de las Hipotecas.
3. El de las Personas.

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

Artos 13 letra y-735, 745 C.C.

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

Artos. 1255, 1479, 1553, 1686, 2483, 2534, 2722, 2735, 2749, 2768, 3627, 3772, 3900, 3951, n°-2, 3900, 53, 62, n° 6 , 80 C. B.J. pág. 4155 Cons. III.

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

Arto, 16, 4, 135, 6,137 Código de Minería.; B.J. pág. 3182.

Los caminos de hierro y sus concesiones, canales, tranvías y demás obras públicas de igual índole, deben inscribirse asimismo en el Registro de Propiedad como derechos reales.

Auto 3952 n° 7 C.; B.J. pág. 4073.

Deben inscribirse igualmente los templos, capillas y otras obras semejantes de dependencia religiosa que en lo sucesivo se edifiquen, observándose para ello las reglas generales del Reglamento.

*Arto. 3974, 78 C.*

La contravención a lo dispuesto en el inciso anterior se castigará con multa de cincuenta a quinientos pesos que hará efectiva el Registrador.

B. J. págs. 196 Cons. II 8, 49- Cons. II. 66, 70, 03, 36, Cons. III-6170, 21.

**Arto. 3937.-** Los títulos de dominio, herencia o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no producen efecto respecto de tercero.

Artos. 3948, C.; 26 Reglamento del Registro Público. B. J. pág. 67  
Cons. VII-295 Cons. IV-4527 Cons. III-4869 Cons. II-7380 Cons. VI.

**Arto. 3938.-** Todos los títulos referentes a inmuebles que no estén inscritos en el Registro de Propiedad, porque no lo exigía la legislación bajo cuyo imperio se obtuvieron, porque tenían el carácter de supletorios que les dio el Código Anterior, o por cualquier otra causa, deberán inscribirse en el Registro Público para que gocen de este beneficio.

Artos. 3951, 74 inc. 3º C.; 2141 Pr.; B.J. pág. 378 Cons. II-2936, 69  
Cons. II.

**Arto. 3939.-** Los acuerdos municipales, escrituras públicas u otros documentos auténticos referentes al arrendamiento de terrenos ejidales o nacionales, deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, aún los anteriores a las disposiciones de este Código, si en conformidad al Anterior aún no hubieren sido inscritos.

Artos. 2483 inc.2º, 825, 41, 49 Nºs. 2 y 3, 951 nº 2 C.; B.J. págs.  
3620, 35.

**Arto. 3940.-** El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona.

Arto. 3825, C. ; 23 C.C.; 1 Reglamento del Registro Público.

**Arto. 3941.-**Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

Arto. 3951 C. ; 3, 4, 182 y sigts. Reglamento del Registro Público. B.  
J. pág. 3541 C.

**Arto. 3942.-** Los contratos de seguro que hagan relación a bienes inmuebles, se inscribirán en el Registro.

Artos, 3541 C.

**Arto. 3943.-** Deberá inscribirse también la propiedad literaria para todos los efectos de que habla este Código, con el solo requisito de que el autor presente su obra antes de ser publicada.

Artos. 859, 3962 nº 10 C.

**Arto. 3944.-**La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.

## ***Arto. 5. Reglamento del Registro Público***

El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto.

Artos. 3357 no 8, 3820 C.; 1718 inc. 2 Pr.

**Arto. 3945.-** Pueden constituirse derechos reales sobre un inmueble por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento.

Artos. 19 Reglamento del Registro Público C.; B. J. pág. 5558 Cons. III-5668, 7380, Cons. VI.

**Arto. 3946.-** Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

La hora y fecha de la presentación del título en el Registro.

Artos. 8 n° 7, 25 Reglamento del Registro Público.

El nombre y residencia del Tribunal. Juez, Cartulario o funcionario público que autorice el título.

La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

*Artos. 3952 C.; 8 n° 4, 74 Reglamento del Registro Público.*

**Arto. 3947.-** Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales, exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo, a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero, sino desde su fecha.

*Artos. 3809, 3964 n° 2 C.; 88> 895 90 y sigts Reglamento del Registro Público.*

Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.

Artos. 3826 n° 4 C.; 91, 116, 130 n° 4 Regl. Reg. Público; B.J. pág. 138 Cons. V.

**Arto. 3948.-** Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación en el Registro.

Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

*Arto. 3816, 3828, 3937 C.; 20 Reglamento de Registro Público. B. J. págs. 67 Cons. II 251 Cons. IV 659 Cons. III 1079 Cons. II 4926 Cons. II-7621.*

**Arto. 3949.-** La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro. *Artos. 1432, 3796 C.; 28 Regl. Reg. Público. B. J. págs. 211 Cons. VI 254 Cons. V 271-663 Cons. IV 1510, 3143 Cons. II 4645 Cons. II-5939-5459-5558-6005 Cons. III-6460 Cons. V-6855-6965 Cons. II.*

**Arto. 3950.-** Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho. *Artos. 1770, 3870 C.*

Exceptúanse:

Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro. *Artos. 1894-2696, 2753, 2797 C.; 11-54 Regl. Reg. Público.*

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

**1º-** Cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo  
*Artos. 2232, 2235, 2254 C.*

**2º-** Cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor;  
y *Artos. 2243, 2247 n° 6, 2252, 2254, 2258 C.*

**3º-** Cuando se esté en cualquiera de los casos comprendidos en el Capítulo II, Título III de este Libro que trata del fraude de los actos jurídicos; y a los que se refiere dicho Capítulo en su artículo final.  
*Arto. 2247 n° 6 C.*

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

**Arto. 3951.-**En el Registro de la Propiedad se inscribirán:  
*Arto. 3938 C.*

**1.** Los títulos de dominio sobre inmuebles.

**2 .** Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, anticresis y cualesquiera otros derechos reales diversos del de Hipoteca.

*Artos. 602, 1479, 1553, 1686, 3900, 3936, inc. 2º, 3938, 3941, 3953 C.*

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

*Artos. 3939 C.; 13 Reglamento del Registro Publico.; B.J. pág. 138 Cons. II.*

**Arto. 3952.-** Cualquiera inscripción que se haga en registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará además de la circunstancia de toda inscripción. Arto. 3946 C.

**1.** La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número, si constaren, del inmueble, objeto de la inscripción, o al cual afecte el derecho que deba inscribirse. *Arto. 8 n° 2º Reglamento del Registro Público.*

**2.** La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe.

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

*Arto. 8 n° 3 Reglamento del Registro Público.*

**4.** El nombre, apellido y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transfiera o constituya el derecho que ha de inscribirse. *Arto. 8 n° 5 Reglamento del Registro Público.*

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inicio 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción. Art. 9 Reglamento del Registro Público.

Cuando se trate de inscribir caminos de hierro, canales, tranvías y demás obras públicas de igual índole, además del título en que conste la concesión, deberá presentarse al Registro información levantada con citación del Ministerio Público en que conste estar concluida la obra. Arto. 3936 inc 4º C.

Estas inscripciones se harán tomando por base cualquiera de los departamentos a que pertenezcan los extremos de la obra.

*Arto. 3936 inc. 4º C.; B.J. pág. 2074.*

**Arto. 3953.-** Las servidumbres también se harán constar al margen en la inscripción de la propiedad del predio dominante y del sirviente. *Arto. 13 Reglamento del Registro Público.*

**Arto. 3954.-** Inscrito un título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro que contradiga.  
*B. J. págs. 1158, 3379.; Arto. 16 Reglamento del Registro Público.*

**Arto. 3955.-** De toda inscripción que se haga en los otros Registros relava a un inmueble se tomará nota en la inscripción del Registro de Propiedad.

**Arto. 3956.-** Inscrita una propiedad inmueble se entenderá también inscritas las nuevas edificaciones que en ella se hicieren; pero el propietario tendrá la obligación de presentar dentro de los diez días subsiguientes a la conclusión de los edificios, una minuta en que expresará la naturaleza de la obra, su extensión y valor en que la estimare y el Registrador tomará razón de ella al margen de la inscripción de la propiedad primitiva. Sin este requisito el propietario no podrá enajenarla en manera alguna.

*Artos. 627, 628, 3977, 3978, 3979, 3980, C.; B. J. págs. 1539, 2988, 3504, 7153 Cons. II, 7209, 7211, 7380 Cons. V.*

Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable a los títulos adquiridos antes de este Código, si no se hubieren inscrito de algún modo las nuevas obras hechas en la propiedad primitiva; pero la presentación de la minuta se hará dentro del mes subsiguiente a la fecha en que comience a regir este Código.

### **Capítulo III Del Registro de Hipotecas**

**Arto. 3957.-** En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca.  
*Arto. 3772 C.*

**Arto. 3958.-** El asiento que se haga en este Registro deberá expresar, a más de las circunstancias generales: *Arto. 3946 C.*

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

*Artos. 3808 n° 1 C.; 8 del Registro Público.*

**2.** El monto del crédito y sus plazos y condiciones; si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr. *Artos. 3808 n° 4 C.; 12 del Registro Público.*

**3.** Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad y tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen. *Artos. 2772. 3808, 3819, 3882, 3976 C.*

**Arto. 3959.-** En este Registro se inscribirán las escrituras de redención de las antiguas capellanías de cualquier naturaleza que sean constituidas en conformidad las leyes existentes al tiempo de su verificación; y de ellas se tomará nota a el antiguo Registro de Hipotecas en que constare la inscripción de la capellanía.

*Artos. 3174 C., 38 Reglamento del Registro Conservatorio de 1877*

**Arto. 3960** Dentro de los tres meses siguientes al que comience a regir este Código deberán presentarse al Registrador para su inscripción, por los respectivos tenedores, todas las escrituras de capellanía, bajo la pena de considerarlas redimidas, si no lo verificaren.

**Arto. 3961.-** En cuanto a la inscripción de cédulas hipotecarias, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Registro de la Propiedad.

*Artos. 169 y sigts. del Reglamento del Registro Público.*

## **Capítulo IV Del Registro de Personas**

**Arto. 3962.-** En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas.  
*Artos. 271 y sigtes. 278 y sigtes C.; 14 Reglamento del Registro Público*
2. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes.  
*Arto. 562 C.*
3. La que declare la quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores.  
*Artos 2239, 2274 C.*
4. La certificación en que conste la aceptación de albacea.  
*Artos. 305, 1326 C.*
5. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una persona moral o se le dé representación.  
*Artos. 76, 78, 3182, 3217 C.*
6. Toda declaración de heredero.*Artos. 740 Sigts. Pr.*
7. Las capitulaciones matrimoniales, cuando en virtud de ellas se establezca entre los cónyuges comunidad de bienes raíces, lo mismo que las escrituras en que se modificaren dichas capitulaciones.  
*Artos. 153, 154 C.*
8. Las escritura públicas en que los cónyuges voluntariamente se separen de bienes, cuando entre ellos ha habido sociedad conyugal,

establecida por leyes anteriores o por la voluntad de las partes en conformidad a las disposiciones de este Código.

*Arto. 153 C.; B.J. pág. 3143 Cons. II*

**9.** Las sentencias de divorcio en general; las de separación de cuerpos y las de nulidad del matrimonio; las de disolución del matrimonio por mutuo consentimiento.

*Artos. 196, 560 C.*

**10.** Todos los otros documentos a que se refiere este Código en sus diferentes tratados.

*Artos. 178, 3355 inc. 3º, 3942, 3943 C.; 1609 Pr.*

**Arto. 3963.-** El asiento del Registro de Personas expresará, a más de las condiciones de todo asiento, la especie de incapacidad, facultad o derecho que resulte del título, con indicación del nombre, apellido, vecindario y profesión u oficio de las personas que aparezcan del documento.

*Artos. 3946 C.; 14 Reglamento del Registro Público.*

## **Capítulo V**

### **De las inscripciones provisionales**

**1. Arto. 3964.-** Pueden inscribirse provisionalmente:

**2.** 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, lo mismo que sobre la propiedad literaria.

*Artos. 3799 n° 9, 3951 n° 2 C.; 29 Reglamento del Registro Público; B.J. págs. 4-254 Cons. IV-5645-7636 Cons. III*

**3.** Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro.

*Artos 3947, 3973, C.; 88 y sigtes. Reg. Del Reg. Público.*

**4.** Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario y cualquiera otra por la que trate de modificarse la capacidad o estado civil de las personas.

*Artos. 1301 C.; 1880 Pr.; 29 n° 6, 31 Reglamento. Registro Público.*

**5.** El decreto de embargo y secuestro de bienes raíces. 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.

*Artos. 3533, 3971 C.*

**6.** El embargo que se haga en bienes raíces.

*Artos. 3533-3971 C.; 1718 Pr.; 29, 185 Reglamento. del Registro Público, B.J. pág. 7636 Cons. III*

7. 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.

*Artos. 3971 C.; 29 n° 9 Reglamento del Registro Público; B.J. pág. 3231*

Es falta subsanable la que afecta la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida, o la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trata, a favor de la persona que los transfiera o grave.

Artos. 17, 21 Reglamento del Registro Público.

**Arto. 3965** - La inscripción provisional de los actos jurídicos a que se refieren los casos 1°. 2° y 3° del artículo anterior. se convierte en definitiva, mediante la presentación en el Registro de la respectiva sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. La del caso 6° cuando se subsane el defecto o desaparezca el motivo por que no se inscribió definitivamente. Arto. 3971 C.

**Arto. 3966.-** La inscripción provisional, como la definitiva, surte efecto respecto a tercero desde la fecha de la presentación del título.

Artos. 3948 C.; 25, 53 Reglamento del Registro Público B.J. pág. 254 Cons. IV.

## **Capítulo VI**

### **De la cancelación de inscripciones**

**Arto. 3967.-** Las inscripciones en el Registro de Propiedad y en el de Hipotecas, no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por 1ª inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.

Artos. 3822, 3830,3873 C.; 59 Reglamento del Registro Público.

**Arto. 3968.** Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total en los casos siguientes:

1. Cuando se extinga el inmueble, objeto de la inscripción o el derecho real inscrito.

*Arto. 3873 C.*

2. Cuando se declare nulo el título, en virtud del cual se ha hecho la inscripción.

*Artos. 3881 C.; 61 Reglamento del Registro Público.*

**Arto. 3969.-** Podrá pedirse y deberá decretarse cancelación parcial cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, o cuando el derecho real se reduzca a favor del dueño de la finca gravada.  
Arto 3785 C.; B.J. pág. 1420

**Arto. 3970.-** No se cancelará una inscripción, sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.  
Artos. 3830, 3867, 3869, 3873, 3878, 3881 C.; Arto. 63 Reglamento del Registro Público.; B.J. pág. 148 Cons. I.

**Arto. 3971.-** La inscripción provisional cuando se refiere a decreto de embargo o a título con defectos subsanables quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley sin presentar el embargo ya verificado o sin corregir los defectos del título. Si la inscripción provisional se refiere a embargo o a demanda, se cancelará en virtud del mandamiento de desembargo o de la sentencia ejecutoria que absuelva de la demanda o la declare desierta.  
Artos. 3964 nos. 4, 5 y 6, 3965 C.; 63, 64 Reglamento del Registro Público.; B.J. pág. 1091 Cons V.

**Arto. 3972.-** En el Registro de las Personas, las inscripciones se cancelarán total o parcialmente en virtud de documento público o autentico en que conste legalmente que ha cesado la incapacidad o que han cesado o se han modificado las facultades administrativas, objeto de la inscripción.  
Artos. 338, 354 C.

**Arto. 3973.-** Podrá declararse nula la cancelación:

1. Cuando se declare falso o nulo el título en virtud del cual fue hecho.

*Arto.* 71 Reglamento del Registro Público.

2. Cuando se haya verificado por error o fraude.

Pero en estos casos la nulidad sólo perjudica a terceros, posteriores, cuando se haya inscrito provisionalmente la demanda establecida para que se declare en juicio.

Artos. 2669, 3796, 3949 3950. 3264 n° 2 C.; Artos. 27, 70, 72 Reglamento del Registro Público.; B.J. pág. 5444 Cons. VI.

## **Capítulo VII**

### **Disposiciones varias**

**Arto. 3974.-** Dentro de seis meses subsiguientes al día en que comience a regir este Código, el Poder Ejecutivo, por medio del Tesorero General de la capital y de los Subtesoreros en los departamentos, el Ordinario Eclesiástico y las Municipalidades harán inscribir respectivamente las propiedades pertenecientes al Estado, a las iglesias y a los Municipios. El primero hará inscribir sus edificios, ferrocarriles, canales, tranvías. El segundo los templos; y las últimas, sus edificios y terrenos ejidales. Cuando los Municipios adquieran terrenos por donación o cesión legislativa, la ley respectiva es el título que se inscribirá.

La contravención a lo ordenado el inc. 1° de este artículo, se castigará con multa de cincuenta a quinientos pesos que hará efectiva el Registrador.

Artos.3936 incs.5° y 6°, 3938 C.

**Arto. 3975.-** Cuando por una disposición legislativa se anexe un pueblo a otro, dicha disposición deberá ser inscrita en el Registro Correspondiente.

Deberán también inscribirse los lotes de terreno adjudicados por autoridad competente en la división que se hiciere conforme a la ley, de los pertenecientes a comunidades indígenas.

Los títulos de adjudicación debidamente inscritos deberán reputarse como títulos de propiedad.

Para llevar a efecto lo establecido en el inc. 1°, el Ministerio de la Gobernación, es el que directamente o por medio de un comisionado deberá requerir la inscripción del decreto legislativo.

**Arto. 3976.-** El Registrador deberá llevar además de los libros que se indicarán en el Reglamento, otros que permanentemente demuestren el estado de las propiedades raíces con sus diferentes modificaciones.

Artos.3958 n° 3 C.; 76, 148,149 Reglamento del Registro Público.

**Arto. 3977.-** Se inscribirán también los edificios hechos en terrenos baldíos o municipales, como kioscos, establecimientos de salinas y otros semejantes, en los términos del artículo 3956.

**Arto. 3978.-** Siempre que se levante un nuevo templo o edificio nacional o municipal deberá inscribirse, como se ha dicho respecto de las propiedades particulares. Artos.39-96,39S6 C.

**Arto. 3979.-** Para inscribir las propiedades nacionales o los antiguos templos, no se necesita presentarse título anterior, sino que bastará una minuta descriptiva del inmueble, autorizada por el funcionario competente o interesado. Igualmente no será necesario presentar título anterior para inscribir los antiguos edificios conocidos con los nombres de Palacio Episcopal, Seminarios, casas curales; y los edificios conocidos a la fecha, como pertenecientes a los Municipios; pero será necesario presentar la minuta en referencia. Arto. 3956 C.

**Arto. 3980.-** Todo dueño de nave tiene obligación de inscribir el título de su propiedad y la matrícula respectiva. Si fuese construida por él, bastará, además de la matrícula, una minuta descriptiva.  
*Artos. 3936, 3956 C.; 13 letra y), 735, 1024 C.C.; B.J. pág. 3570.*