

Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil

Normas Legales.

Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil para el cumplimiento de sus funciones y procedimiento están regulados en la actualidad principalmente por las siguientes normas legales:

- ❖ Código Civil - Tomo II, Libro III - Título XXV De los Registros Públicos de la Propiedad, de Hipotecas y de Personas. (1904).
- ❖ Reglamento del Registro Público (1904) y sus reformas.
- ❖ Código de Comercio – Título Registro Mercantil (vigente desde 1917).
- ❖ Ley de Prenda Agraria e Industrial – Registro de Prenda Agraria e Industrial (1938).
- ❖ Reglamento Especial de Cédulas Hipotecarias, Decreto No. 28-MEIC de 16 de marzo de 1970, Publicado en La Gaceta No. 67 de 20 de marzo de 1970.
- ❖ Ley que reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal, Ley No. 1909 de 08 de Julio de 1971 Publicado en La Gaceta No. 215 de septiembre de 1971.
- ❖ Ley de Reposición de Registros y su reforma (Decreto N° 240 - 1980) (Registro Público en general).
- ❖ Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Ley No. 80 del 12 de marzo de 1990.

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. 3° 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.2°, 825, 41, 49 N°s. 2 y 3, 951 n° 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 sigs. 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 n° 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 presumen 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 adquiera 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. pag. 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 Público.; 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 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. pags. 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. pag. 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 auténtico 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. pag. 3570.

Normas Jurídicas de Nicaragua

Leyes
No. 80

**LEY SOBRE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE
LA PROPIEDAD INMUEBLE MERCANTIL**

Gaceta No. 51
13/03/90

LEY SOBRE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA **PROPIEDAD INMUEBLE MERCANTIL**

Ley No. 80 de 12 de marzo de 1990

Publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1990

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades,

Ha Dictado:

La siguiente:

LEY SOBRE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA **PROPIEDAD INMUEBLE MERCANTIL**

Artículo 1.- Se deroga los decretos No. 258 del 28 de Enero de 1980, publicado en "La Gaceta" No. 26 del 31 de Enero del mismo año, y No. 1119 del 5 de Octubre de 1982, publicado en "La Gaceta" No. 241 del 15 de Octubre de 1982.

Artículo 2.- Corresponde a la Corte Suprema de Justicia la dirección y control de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, Mercantil, y de Personas, así como el nombramiento de los Registradores y demás personal de los respectivos Registros.

Artículo 3.- Se transfieren al Poder Judicial el patrimonio y asignaciones presupuestarias que corresponde a los Registros Públicos antes mencionados, así como las funciones otorgadas por la Ley.

Artículo 4.- Compete a los Jueces de Distrito para lo Civil conocer de los concursos por las negativas de inscripción de instrumentos públicos y privados conforme el procedimiento establecido para el caso en el Capítulo XXIII del Título XXII del Libro III del Código de Procedimiento Civil vigente.

Artículo 5.- Se reforman los Artículos 1 y 5 del Decreto No. 491, Ley de Aranceles del Registro Público en General del 16 de Agosto de 1980, los que íntegramente se leerán así:

"Arto. 1.- El Arto. 187 del Reglamento del Registro Público se leerá así:

La Corte Suprema de Justicia, a través del Fisco, percibirá el importe de los derechos de inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro

Público, conforme el arancel que se establece en el Artículo siguiente.

Artículo 5.- El pago de los anteriores aranceles se verificarán en la Administración de Rentas Departamentales respectivas, o a los delegados que éstos nombren en la oficina del Registro Público respectivo, cuya constancia oficial de pago o recibo fiscal será exigido por los Registradores antes de proceder a la inscripción.

Las Administraciones de Rentas correspondientes enviarán copia de los mismos recibos mensualmente a la Corte Suprema de Justicia a fin de que éste proceda a solicitar la entrega de lo recaudado en concepto arancelario.

Artículo 6.- La presente Ley deroga cualquier disposición que se le oponga y entrará en vigencia a partir de su divulgación por cualquier medio de comunicación, sin perjuicio de su posterior publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los ocho días del mes de Marzo de mil novecientos noventa. "Año de la Paz y la Reconstrucción". **Carlos Núñez Téllez**, Presidente de la Asamblea Nacional. **Rafael Solís Cerda**, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, doce de Marzo de mil novecientos noventa. "Año de la Paz y la Reconstrucción". **Daniel Ortega Saavedra**, Presidente de la República.

Leyes

Gaceta No. 95

No. 120

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

08/05/73

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 Solorzano 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.

CODIGO DE COMERCIO DE NICARAGUA, Capítulo II Del Registro Mercantil.

Arto. 13.- En la cabecera de cada departamento se llevará un Registro Público de Comercio compuesto de cuatro libros independientes.

En el primero se inscribirán los nombres de los comerciantes y las sociedades mercantiles o industriales.

En el segundo se inscribirán:

- a)** Las escrituras en que se constituya o disuelva sociedad mercantil o industrial, o en que de cualquier manera se modifiquen dichas escrituras, (121 C.C.) (Sent. 10 de Marzo 1956; B.J. 17996).
- b)** Los nombramientos de gerentes y liquidadores de dichas compañías.
- 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, (Para bancos o Sucursal se inscribirán con autorización, constitución, estatutos, Acuerdo Ejecutivo.).
- d)** La sentencia que declare la nulidad de un contrato social.

En el tercer libro se inscribirán:

- e)** Las escrituras en que conste que el cónyuge comerciante administra bienes propios del otro cónyuge;

f) Los documentos justificativos de los haberes del hijo o pupilo que está bajo la potestad del padre o guardador y que ejerce el comercio conforme al inciso 2º del Arto. 7.

g) 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 Generalísimo que otorguen y sus revocaciones.

h) Las escrituras de capitulaciones matrimoniales de los cónyuges cuando uno de ellos fuere comerciante y las que de cualquier manera las modifiquen.

En el libro cuarto, se inscribirán:

i) Los títulos de venta o hipoteca de naves y los demás documentos de comercio marítimo cuyo registro exija este Código.

j) Suprimido por Dec. N° 468, "La Gaceta" del 21 de Septiembre de 1946.

k) Las escrituras o actas en que se disponen emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de toda clase de sociedades, o emisiones de billetes de banco.

Arto. 14.- Los libros del registro estarán foliados y todos sus folios sellados con el sello de la oficina, y tendrán en el folio primero una razón que exprese el número del libro, su objeto y el número de hojas de que consta. Esta razón será firmada por el Registrador. Cada libro tendrá su índice correspondiente.

Arto. 15.- La inscripción del primer libros contendrá:

1.- El nombre y apellido del comerciante.

2.- Su edad.

3.- Su estado.

4.- Su nacionalidad.

5.- La clase de comercio a que esté dedicado o haya de dedicarse.

6.- El título o nombre que, en su caso, tenga o haya de ponerse al establecimiento.

7.- El domicilio del mismo y el de las sucursales, si las tuviere, ya sea dentro o fuera del Departamento, sin perjuicio de inscribir las que tuviere fuera, en el registro del Departamento en que estén domiciliados.

8.- La fecha en que hubiere empezado, o haya de empezar a ejercer el comercio, 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 de este Código.

Arto. 16.- La inscripción de las sociedades mercantiles o industriales contendrá el nombre o razón social de las mismas y las especificaciones de los números 5, 6, 7 y 8 del artículo anterior.

Arto. 17.- Las inscripciones de los libros segundo, tercero y cuarto, se harán copiando íntegramente los documentos a que se refieren, y autorizando la copia el funcionario del Registro.

Arto. 18.- El Registrador dará certificación a los interesados de las inscripciones verificadas en el libro primero, extendiéndola en el papel sellado correspondiente.

De las inscripciones hechas en los demás libros, pondrá razón al pie del documento que le hubiera sido presentado, expresando, hora, día, mes y año de la inscripción y libro y folios correspondientes.

Arto. 19.- Es obligatoria la inscripción de los comerciantes en el registro.

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 ochenta centavos a dos córdobas, de que será solidariamente responsable el abogado que represente al infractor.

Arto. 20.- Para los efectos del artículo anterior, se reputan comerciantes, 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 marítimo; a las empresas de depósitos de mercaderías, provisiones o suministros y seguros de toda clase, los bancos, casas de préstamo y agencias de negocio y de comisiones; y en general, a todos los que habitualmente ejecuten operaciones regidas por este Código.

Arto. 21.- Es obligatoria la inscripción por parte de los interesados, de los documentos de que trata el artículo 13 y los cuales deben ser presentados al Registro, en el término de 15 días contados desde la fecha de su otorgamiento en el país; y si lo fueren en otra parte, desde la en que tales documentos hubieren sido autenticados en Nicaragua.

Arto. 22.- La infracción de lo dispuesto en el artículo anterior, será castigada con multa de dos a ocho Córdobas, exigible ejecutivamente. El Juez no admitirá en Juicio los tales documentos sin los requisitos de la inscripción, que ordenará en su caso, imponiendo la multa correspondiente.

Arto. 23.- El Registro Mercantil es Público. El Registrador facilitará a los que la pidan, noticias respecto a lo que del Registro Mercantil aparezca con relación a un comerciante o sociedad. Asimismo, expedirá a quien lo solicite, certificación literal o en relación de los asientos de los libros.

Arto. 24.- La certificación podrá obtenerse pidiéndolo por escrito en papel sellado correspondiente. Se extenderá a continuación del auto que la ordene, aumentando los pliegos de papel de la misma clase que sean precisos.

Si se pidiera certificado de alguna inscripción que este cancelada, lo hará constar el Registrador aunque no se le exija.

Cuando no resulten inscripciones de la clase que se pida, se dará certificación negativa.

Arto. 25.- El Registrador Mercantil tendrá bajo su custodia donde hubiera Bolsa, ejemplares de la cotización diaria de los efectos que se negocien y los cambios que se contraten en ella. Estos ejemplares servirán de materia para todos los casos de averiguación y comprobación de cambios y cotizaciones en fechas determinadas.

Nota: La palabra materia usada en este artículo parece ser un error. Otros Códigos dicen: matriz.

Arto. 26.- El Registrador Mercantil pondrá de manifiesto a cualquiera persona que lo desee, los ejemplares del acta de la cotización oficial.

También expedirá copia certificada de los mismos, mediante solicitud escrita en el papel sellado correspondiente.

Arto. 27.- El Registro Mercantil estará a cargo del Registrador de la propiedad raíz. Los comandantes de los puertos llevarán el registro de la venta e hipoteca de naves cuando esos actos se hubieren verificado en el mismo puerto.