

# *Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil*

## *Reglamento Registro.*

---

### LEY DE REFORMAS AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.

**LEY No. 301**, Aprobada el 7 de Diciembre de 1998.

Publicado en La Gaceta No. 4 del 7 de Enero de 1999.

#### **EL PRESIDENTE DÉ 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 DE REFORMAS AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.**

**Artículo 1.** Refórmense los Artículos 83, 85, 99 y 103 del Reglamento del Registro Público, los que se leerán así:

**Artículo 83.** Las Oficinas del Registro Público deberán estar abiertas al público durante ocho horas seguidas, que será; a partir de las ocho de la mañana a la una de la tarde y de las dos a la cinco de la tarde, en días no feriados, ni declarados de asuetos, de Lunes a . Viernes.

Fuera de las horas señaladas no se admitirá documento alguno, ni se harán asientos de presentación.

**Artículo 85.** Los Tribunales de Apelaciones, por medio de un Comisionado Magistrado visitará al menos cada mes los Registros de su respectiva jurisdicción y de forma extraordinaria, cuando lo crean oportuno; y extenderán los comisionados un acta del estado en que se encuentren los libros o el soporte material en el que esté asentada la inscripción y todo lo que hubieren observado y practicado en el acto de la visita.

De éstas actas enviarán copia a la Corte Suprema de Justicia, haciéndose énfasis en las causas de la retardación de las

inscripciones y hacer las sugerencias pertinentes; de todo se dará copia a los Abogados y Notarios que lo soliciten.

**Artículo 99.** Cada Registro Público, estará a cargo de un Registrador y de un número de Registradores Auxiliares con sus respectivos suplentes, que por Acuerdo nombre la Corte Suprema de Justicia, de conformidad con las necesidades de cada departamento, señalando el área o funciones registrales, la responsabilidad de cada uno de ellos y la organización y funcionamiento del área correspondiente.

Los Registradores Auxiliares están facultados para inscribir o negar la inscripción, firmar los asientos y extender certificaciones registrales dentro de la competencia que se les haya asignado».

**Artículo 103.** Los Registradores Auxiliares deberán tener las mismas calidades y llenar los requisitos exigidos a los Registradores Públicos y estarán sujetos a las mismas prohibiciones.

El Registrador Suplente no estará sujeto a las prohibiciones a que se refieren los Artículos anteriores respecto del propietario, pero no podrá ejercer la cartulación durante el tiempo que ejerza el cargo».

**Artículo 2.** La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

**Dado** en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los siete días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho. **Iván Escobar Fornos, Presidente de la Asamblea Nacional. Noel Pereira Majano, Secretario de la Asamblea Nacional.**

**POR TANTO:**

Téngase como Ley de la República. Publíquese y ejecútese. Managua, dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Arnoldo Alemán Lacayo, Presidente de la República de Nicaragua.

## 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 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. 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;

*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.*

REFORMA AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO  
Decreto No. 1856 de 21 de Julio de 1971

Publicado en La Gaceta No. 183 de 14 de Agosto de 1971

**"El Presidente de la República,  
a sus habitantes,**

**Sabed:**

**Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:**

**La Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la  
República de Nicaragua,**

**Decretan:**

**Artículo 1.-**El Arto 149 del Reglamento del Registro Público se leerá así:  
Artículo 149.- Los Libros del Registro serán los siguientes:

- 1.- Diario
- 2.- Libro de inscripciones
- 3.- Libro de personas

"También se llevarán los índices que sean necesarios".

**Artículo 2.-**El Arto 160 del Reglamento del Registro Público se leerá así:

**Artículo 160.-** El Libro de personas estará formado por páginas numeradas que tendrán a su lado izquierdo un margen suficiente para extender en él las referencias a que den lugar los asientos de dicho libro o su traslación al libro de inscripciones".

**Artículo 3.-**El Arto 161 del Reglamento del Registro Público se leerá así:

**Artículo 161.-** El Libro de personas que llevará abriendo un asiento especial a cada documento público que haya de inscribirse. Estos asientos que llevarán numeración sucesiva, se harán en extracto y contendrán los datos requeridos por los Artos 3946 y 3963 C."

**Artículo 4.-**El Arto 164 del Reglamento del Registro Público se leerá así:

**Artículo 164.-** Los índices del Libro de inscripciones se llevarán por tarjetas y serán dos: el de fincas y el de personas. Las tarjetas del primero se colocarán en orden sucesivo de números de fincas. Las del segundo, en orden alfabético de apellidos o razón social de propietarios. Las tarjetas tendrán los siguientes datos: Nombre o razón social del propietario; número de la finca, asiento, folio y tomo; número catastral; situación de la finca, su área y si es urbana o rural".

**Artículo 5.-**El arto 165 del Reglamento del Registro Público se leerá así:

**Artículo 165.-** El índice del libro de personas se llevará en libro especial o tarjetas y contendrá los siguientes datos: Número de la inscripción; nombre de las personas que aparezcan en la misma; su objeto; y tomo y página en que está asentada".

**Artículo 6.-**El arto 166 del Reglamento del Registro Público se leerá así:

**Artículo 166.-** Hecha la correspondiente inscripción de los títulos, el Registrador hará inmediatamente en los índices la debida anotación".

**Artículo 7.-**Dentro del plazo de un año de principiar a regir esta Ley, el Gobierno no proveerá a los Registros Públicos de los libros, tarjetas y tarjeteros necesarios para llevar los índices referidos. Una vez que funcione en cada Registro el sistema de tarjetas para los índices del libro de inscripciones se discontinuarán las anotaciones en los libros índices que actualmente se llevan. La Corte Suprema de Justicia queda encargada de vigilar el correcto cambio de sistema.

**Artículo 8.-**Esta ley principiará a regir desde la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados.- Managua, D.N., 21 de julio de 1971.- **Orlando Montenegro M., D.P.- Adolfo González B., D.S.- José Ortega Ch., D.S.**

Al Poder Ejecutivo.- Cámara del Senado, Managua, D.N., 28 de julio de 1971.- **Cornelio H. Hueck, S.P.- Gustavo Raskosky, S.S.- Adrián Solórzano C., S.S.**

Por Tanto: Ejecútese.- Casa Presidencial.- Managua, D.N., treinta de julio de mil novecientos setenta y uno. - **A. Somoza, Presidente de la República.- M. Buitrago Aja, Ministro de la Gobernación.**

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.

# LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.

Ley No. 260 del 7 julio 1998.

Publicado en la Gaceta No. 137 del 23 julio 1998.

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 ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA Capítulo IV.**

De los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

**Artículo 187.-** **Ámbito territorial**  
Los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil están a cargo de los Registros Públicos establecidos en cada uno de los Departamentos y Regiones Autónomas del país.

La Corte Suprema de Justicia emitirá el Reglamento administrativo y de funcionamiento que regulará los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil del país, el que deberá proveer la sujeción a los aranceles establecidos por ley, el establecimiento de controles contables internos y la auditoría interna permanente, sin perjuicio del control periódico por la Contraloría General de la República.

### **Artículo 188.- Requisitos.**

Para ser Registrador Público se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua.
2. Estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos.
3. Haber cumplido 30 años de edad.
4. Ser Abogado y Notario de moralidad notoria.
5. Tener como mínimo 5 años de ejercicio profesional.
6. No haber sido suspendido en el ejercicio de la abogacía y del notariado por resolución judicial firme.

7. No estar incurso en ninguna incompatibilidad establecida por la ley.

**Artículo 189.- Acceso por Concurso.**

Los Registradores Públicos serán nombrados por la Corte Suprema de Justicia, en la forma establecida en el Artículo 203 de la presente ley.

**Artículo 190.- Atribuciones**

Además de las atribuciones señaladas en la legislación de la materia registral, los Registradores en atención a su especialidad, son competentes para:

1. 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, en los casos y forma que establezca la legislación de la materia.

Al año de su fenecimiento, recoger todos los expedientes civiles y criminales concluidos por los Tribunales de Apelaciones, Jueces de Distrito y Locales; para tal fin al finalizar cada año, los funcionarios señalados elaborarán un inventario en triplicado de las causas fenecidas que entreguen al Registrador, quien les devolverá dos copias del inventario, una para ser remitida a la Comisión de Administración de la Corte Suprema de Justicia y otra que les quedará como recibo por la entrega.

La Corte Suprema de Justicia creará un Archivo Histórico Nacional del Poder Judicial, que recibirá en depósito y conservará los protocolos de los Notarios, los expedientes judiciales mencionados y otras piezas de interés del Poder Judicial.

2. Las demás que establezcan las leyes y reglamentos.

**Artículo 203.- Selección del personal**

La selección de los Médicos Forenses y Registradores Públicos se realizará por medio de convocatoria pública, de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad, mérito y capacidad mediante las pruebas y formas en que dispone la presente Ley y su reglamento.

Decretos -  
Ley  
No. 1,119

LEY DE TRANSFORMACION  
REGISTRAL

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 asientos 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 deserción 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 regiere 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.**