

Servicios Registrales.
Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

SERVICIOS REGISTRALES
ACTOS Y CONTRATOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE EN EL
REGISTRO PÚBLICO.

Registro de la Propiedad Inmueble.

1. En el Registro de la Propiedad se inscribirán:

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 hipoteca1.
3. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del art. 2949.
4. Los títulos supletorios: El propietario que careciere de título hábil para inscribir, deberá acreditar su derecho justificando previamente la posesión ante el Juez competente, según la cuantía de que se trate, con audiencia del Sindico Municipal del lugar donde se instruya la información, si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario, o la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir otro derecho real.
Cuando se trate de obtener título supletorio de propiedades rurales, además de los requisitos a que se refiere el inciso anterior, será indispensable la citación del representante del fisco
5. La venta o adjudicación forzada: La primera inscripción de todo inmueble será la del título de propiedad, sin cuyo requisito no podrá inscribirse otro título o derecho relativo al mismo inmueble, salvo en los casos de venta o adjudicación forzadas o prenda pretoria
6. La prenda pretoria o anticresis judicial2 La primera inscripción de todo inmueble será la del título de propiedad, sin cuyo requisito no podrá inscribirse otro título o derecho relativo al mismo inmueble, salvo en los casos de venta o adjudicación forzadas o prenda pretoria
7. Arrendamiento de terrenos ejidales o nacionales: 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.

8. Las comunidades indígenas deberán también inscribirse los lotes de terrenos adjudicados por autoridad competente en la división que se hiciere conforme a la ley, de los pertenecientes a las comunidades indígenas. Los títulos de adjudicación debidamente inscritos deberán reputarse como títulos de propiedad.

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

10. 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.

11. Deben inscribirse igualmente los templos, capillas y otras obras semejantes de dependencia religiosa³ que en lo sucesivo se edifiquen, observándose para ello las reglas generales del Reglamento.

12. Las nuevas edificaciones que se hicieren sobre propiedad inmueble inscrita. Inscrita una propiedad inmueble se entenderán también inscritas las edificaciones que en ella se hicieren.....

13. Los contratos de seguro que hagan relación a bienes inmuebles, se inscribirán en el Registro.

14. Las promesas de Ventas, 4cuando la promesa de vender un inmueble conste en escritura pública debidamente inscrita, el Registrador no inscribirá otra escritura en que el prometiente lo venda a otra persona que aquella a quien se hizo la promesa, mientras la inscripción del instrumento promisorio no esté cancelada, y con tal que concurran las circunstancias siguientes:

15. La anexión de un pueblo a otro pueblo. Cuando por una disposición legislativa se anexe un pueblo a otro, dicha disposición deberá ser inscrita en el Registro correspondiente.

También se inscribirán los siguientes actos, como anotación o inscripción preventiva o provisional:

Conforme nuestra legislación civil, las medidas cautelares que son objeto de anotación registral:

Anotaciones de Demanda:

Anotación de demanda sobre la propiedad de bienes inmuebles, es una medida cautelar decretada a petición de parte interesada, cuya finalidad es garantizar la ejecución de la sentencia que se dicte dentro

del juicio en que se ejercitan acciones a que se refieren los artículos 3964 inc. 1 del Código Civil y 29 inc. 1 del Reglamento del Registro Público: Demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

Anotación de demanda de cancelación y rectificación de asientos, es una medida cautelar decretada a petición de parte interesada, cuya finalidad es garantizar la ejecución de la sentencia que se dicte dentro del juicio en que se ejercitan acciones a que se refieren los artículos 3964 inc. 2 del Código Civil y 6 del Reglamento del Registro Público.

Su acción es la demanda de nulidad, rescisión o resolución de la relación jurídica inscrita, la nulidad de los asientos y de la rectificación de los asientos.

Anotación de demanda de declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario. , es una medida cautelar decretada a petición de parte interesada, cuya finalidad es garantizar la ejecución de la sentencia que se dicte dentro del juicio en que se ejercitan acciones a que se refieren los artículos 3964 inc. 1 del Código Civil y 29 inc. 1 del Reglamento del Registro Público: Demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

Anotación de demanda de nulidad de la cancelación, es una medida cautelar decretada a petición de parte interesada, cuya finalidad es garantizar la ejecución de la sentencia que se dicte dentro del juicio en que se ejercitan acciones a que se refieren los artículos 3964 inc. 1 del Código Civil y 29 inc. 1 del Reglamento del Registro Público: Demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

Anotación del decreto de embargo y secuestro de bienes raíces, es una medida cautelar decretada a petición de parte interesada, regulado por el artículo 3964 inc. 4 del Código Civil: El decreto de embargo y secuestro de bienes raíces. Esta inscripción durará 30 días, y si dentro de este término no puse presenta el embargo hecho para su inscripción, queda cancelada sin necesidad de declaratoria ni de asiento.

Anotación del embargo ya trabado en bienes raíces del deudor, regulado por el artículo 3964 inc. 5 del Código Civil.

Anotación de sentencia ejecutoriada, regulado por el artículo 29 inc. 4 del Reglamento del Registro Público.

Anotación que pueden obtener los acreedores del difunto en los bienes raíces de la herencia, regulado por el artículo 29 inc. 7 del Reglamento del Registro Público.

Anotación que pueden pedir los acreedores testamentarios y hereditarios que demanden el beneficio de separación de los bienes pertenecientes al difunto, regulado por el artículo 29 inc. 8 del Reglamento del Registro Público.

Anotación que puede pedir el heredero que desea inscribir a su favor los bienes raíces de la herencia dentro de los seis meses de la muerte del causante, regulado por el artículo 38 del Reglamento del Registro Público.

Anotación de secuestro o prohibición de enajenar bienes raíces, regulado por el artículo 29 inc. 5 del Reglamento del Registro Público.

1. Las demandas judiciales sobre la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.
2. El Mandamiento de embargo en juicio ejecutivo hecho efectivo en bienes raíces del deudor.
3. El mandamiento de embargo en juicio criminal correspondiente o en el de las indemnizaciones civiles, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del delincuente.
4. La sentencia ejecutoriadas en cualquier juicio, condenando al demandado al pago de una suma que deba exigirse por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias.
5. Providencia de secuestro o prohibición de enajenar bienes inmuebles, por demanda en juicio ordinario para el cumplimiento de cualquiera obligación.
6. Las demandas interpuestos con objeto de obtener alguna de las providencias expresadas en el art. 3964 del Código Civil.
7. Los legatarios y acreedores del difunto en los bienes raíces de la herencia.
8. Los acreedores hereditarios y los acreedores testamentarios que demanden el beneficio de separación de bienes raíces pertenecientes al difunto.

9. El que presentare en la oficina del Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable o por imposibilidad del Registrador.
10. El que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva conforme a las disposiciones legales.

2.-Registro de Hipotecas.

CÓDIGO CIVIL TITULO XXV CAPITULO III DEL REGISTRO DE HIPOTECAS.

Art. 3957. En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca.

El Título XXIII del Código Civil regula las Cédulas Hipotecarias en el Capítulo X, en los Artos 3884 – 3898 C.

Artículo. 3884. Puede constituirse hipotecas para responder a un crédito representado por cédulas sin que nadie, ni aun el dueño del inmueble hipotecado quede obligado personalmente al pago de la deuda. A esta clase hipotecas son aplicables las disposiciones sobre hipoteca constituida para garantizar una obligación personal, con las modificaciones que se contiene en los siguientes artículos.

Artículo 3885. Solo Podrá constituirse la hipoteca de cédulas sobre el inmueble que no estén gravados con hipoteca común anterior, pero la hipoteca de cédula no impide la constitución de otras hipotecas de la misma clase para obtener cédulas de segundo u ulterior orden, ni la constitución posterior de hipotecas comunes.

Artículo 3886. Puede reemplazarse una hipoteca común con una hipoteca de cédula siempre que en ello estén de acuerdo deudor y acreedor, y que se le cancele la primera al constituirse la segunda.

Artículo 3887. Toda hipoteca de cédulas se constituirá haciéndola constar en el libro especial que para ellas se llevará en el Registro de la Propiedad. Una vez constituida e inscrita se emitirán las cédulas.

Artículo 3888. Cada cédula debe de ser del valor de cien córdobas o de un múltiplo de esta cantidad, estar firmada por el Registrador y por el dueño del inmueble hipotecado o por su legítimo representante y expresar (Decreto 456 del 19 de Nov. De 1959).

Los datos necesarios para poder identificar la finca hipotecada, que no puede ser más de una.

La cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere y la que importen las hipotecas por cédulas anteriores, si las hubiere.

El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se extiende y la fecha y lugar de pago.

Siempre que un crédito devengare intereses y estos no hubieren de descontarse ni de pagarse con el principal, al vencimiento de la obligación, se agregaran a cada cédula tantos cupones que sirvan de título al portador, para la cobranza de aquellos, como trimestres o semestres (a elección del tomador) contuviere el plazo.

Cada cupón expresara el trimestre o semestre respectivos, la cantidad a que montan los intereses del mismo, el número de las cédulas y la inscripción de la finca hipotecada.

La cédula expresará el número de cupones y su respectivo vencimiento.

Artículo 3897. La hipoteca de cédulas, sólo se cancelará por la devolución de estas o en virtud de fallo ejecutoriado que así lo ordene.

La inscripción de las Cédulas Hipotecarias:

El Reglamento del Registro Público contenido en el Código Civil, Capítulo XIV: De las hipotecas de Cédulas. Artos 169–178, regula la forma de inscribir las Cédulas Hipotecarias.

Arto. 169. La constitución de esta clase de hipotecas de que trata el Código Civil se hará por medio de actas que se numerarán correlativamente e irán firmadas por el Registrador, los otorgantes, si supieren, y uno de los escribientes del despacho.

Arto. 170. Estas actas deberán tener los mismos requisitos que las escrituras hipotecarias, y expresar además:

- 1.- Que es de esta clase de hipoteca la que se constituye.
- 2.- Que no existe sobre la finca de que se trata hipoteca común ni otro gravamen real de garantía inscritos.
- 3.- El monto de cada una de las hipotecas de cédulas anteriores no canceladas o constancia de ser la primera de esa clase que se constituye.

Arto. 171. Extendida una acta de constitución de hipoteca de esta clase, el Registrador expedirá certificación al interesado en papel común para que la presente al Diario, en la forma que cualquier otro documento.

Arto. 172. Practicado el cotejo, el Registrador extenderá al pie de la inscripción de propiedad correspondiente, el asiento de referencia, y pondrá al pie de la certificación esta constancia, Hecha la referencia en el Registro de la Propiedad, en el tomo, folio, en la finca, y se devolverá al interesado, después de haberse hecho la anotación en el Índice.

Arto. 173. Si del cotejo o del examen que el Registrador debe hacer del documento resultare falta de capacidad en los otorgantes, que existen otros gravámenes de garantía inscritos, que la finca hipotecada no coincide con la inscrita, o bien cualquier otro motivo que impida la eficacia de la hipoteca, el Registrador no expedirá las cédulas, mientras no se subsane el defecto.

Arto. 174. Si el interesado no se conformare con la negativa del Registrador, podrá solicitar de éste por escrito, dentro de tercero día de la negativa, que remita el documento y lo actuado a la Sala de lo Civil de la Corte de Apelaciones respectiva para que resuelva lo conveniente.

Arto. 175. Una vez que el Tribunal devuelva el expediente con el testimonio concertado, se expedirán las cédulas, si así se hubiere resuelto, haciéndose constar que se hace por Orden del Tribunal.

Arto. 176. La cancelación de una hipoteca común que se reemplace con una de cédulas, se hará en la misma acta en que ésta se constituye.

Arto. 177. En el caso del artículo anterior, el Registrador de Hipotecas, antes del asiento de referencia, practicará la cancelación en el lugar respectivo.

Arto. 178. Mientras no se hubiere cancelado la hipoteca común no podrán expedirse las cédulas.

Forma de Inscribir las cancelaciones de las Cédulas Hipotecarias:

De conformidad con el Capítulo XV: De las cancelaciones de las Hipotecas de Cédulas. Artos 179 – 181

Arto. 179. La cancelación de una hipoteca de cédula se hará en la misma forma que su constitución y podrá ser total o parcial.

Arto. 180. Extendida del acta de cancelación, el Registrador pondrá al margen del acta de constitución esta nota de referencia: “cancelada la hipoteca a que se refiere el acta, según consta del tomo..... folio.....”, “e inutilizará las cédulas que se le hubieren presentado o agregará la ejecutoria, en su caso, al legajo que de ellas forme anualmente. Si la cancelación fuese parcial se indicará en la nota la suma porque se cancela y la cédula o cédulas que se inutilizan.

Arto. 181. Del acta se dará certificación al interesado para que en el lugar respectivo del Registro de la Propiedad, se extienda el asiento de referencia, así “Cancelada la hipoteca de cédulas a que se refiere el asiento No....., según acta No., tomo....., folio.....”.

3. Registro de Personas.

Art. 3962 CÓDIGO CIVIL. 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.
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.

3. La que declare la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores.
4. La certificación en que conste la aceptación del albacea.
5. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una persona moral o se le dé representación
6. Toda declaración de heredero.
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.
8. Las escrituras 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.
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.
10. Todos los otros documentos a que se refiere este Código en sus diferentes tratados.

4. Registro Mercantil.

El Código de Comercio vigente establece:

ART. 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.
- 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 destruidos, para poder procederse a la inscripción de dicha disolución debe necesariamente reinscribirse la sociedad, pues solamente así tiene la existencia registral que rigen los artos 13 y 19 C.C. y por consiguiente operar su posterior disolución registral.
- 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.

Arto. 153 C. Los cónyuges pueden, antes o después de celebrar el matrimonio, arreglar todo lo que se refiera a sus bienes. Este convenio deberá constar en escritura pública y estar debidamente inscrita. Si no hubiere capitulaciones matrimoniales, cada cónyuge queda dispone libremente de los bienes que tenía al contraer matrimonio y de los que adquiera durante él por cualquier título. La sociedad conyugal contraída en virtud de leyes anteriores, seguirá produciendo sus efectos; pero los cónyuges podrán otorgar capitulaciones para separarse parcial o totalmente de bienes, inscribiéndose la escritura pública en el correspondiente Registro de Propiedad.

Arto. 154 C. Las capitulaciones matrimoniales pueden alterarse después de celebrado el matrimonio; pero el cambio no perjudicará a terceros posteriores a él, sino después que la nueva escritura esté inscrita en el Registro respectivo, y que se haya anunciado por el periódico oficial que los cónyuges han alterado sus capitulaciones.

GUARDA NORMAS LEGALES RELACIONADAS

Arto.7 CC: Cuando los hijos de familia y menores adquieran bienes por letras o artes liberales, trabajo o industria y se dediquen al comercio, quedarán obligados solamente hasta concurrencia de aquellos bienes; pero podrán enajenar o hipotecar sus bienes inmuebles para el cumplimiento de sus obligaciones mercantiles sin las formalidades prescritas por el mismo Código; y comparecer en juicio por sí solos en todas las cuestiones relativas a su comercio.

El padre o tutor pueden continuar el comercio por cuenta del heredero menor, debiendo obtener autorización del Juez.

La Guarda la encontramos en el Código Civil:

Arto. 298 C.- El objeto de la guarda, es el cuidado de la persona y bienes, o solamente de los bienes, de los que no estando bajo la patria potestad son incapaces de gobernarse por sí mismo.

Arto.299.-Están sujetos a guarda:

1. Los menores de edad no declarados mayores. **Arto. 276 C.**

2. Los locos, imbeciles o dementes, aunque tengan intervalos lúcidos. **Arto. 331 C**

3 Los sordomudos y ciegos que no tengan la necesaria inteligencia Para administrar sus bienes.

4. El que por consecuencia del vicio de embriaguez se halla imposibilitado de dirigir sus negocios.

5. Los que estuvieren sufriendo la pena de interdicción civil.

MANDATOS NORMAS LEGALES RELACIONADAS CÓDIGO CIVIL

Arto, 3293. El contrato de mandato puede celebrarse entre presentes y ausentes, por escritura pública o privada, por telégrafo y teléfono, por cartas y aún de palabras; pero no se admitirá en juicio la prueba de testigos, sino en conformidad con las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes exijan documento público.

El **instrumento** en que se hace constar el mandato se **llama poder**.

Los poderes generales o generalísimos deben otorgarse en escritura pública.

Arto. 3295. En virtud del mandato o poder generalísimo para todos los negocios de una persona, el mandatario puede vender, hipotecar y de cualquier otro modo enajenar o gravar toda clase de bienes; aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante, excepto los que conforme a la ley deben ser ejecutados por el mismo dueño en persona y los actos para los cuales la ley exige expresamente poder especialísimo.

Artos. 98, 99, 204, 946, 3358 C.; 183 Reglamento del Registro Público.

Si las facultades generalísimas fueren sólo para alguno o algunos negocios, el mandatario tendrá respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere y de los bienes que ellos comprendan, las mismas facultades que conforme al inicio anterior tiene el apoderado generalísimo para todos los negocios de una persona.

NULIDADES:

Arto. 2201 C.- Hay nulidad absoluta en los actos o contratos:

1. Cuando falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia.

2. Cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza del acto o contrato y no a la calidad o estado de la persona que en ellos interviene.

3. Cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces.

Arto. 2202 C.- Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

1. Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular.

2. Cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige, teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes.

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.

NAVES NORMAS LEGALES RELACIONADAS.

Este inciso se relaciona con lo establecido en el Arto. 27 inco. 2º, que nos habla de otro registro:”Los comandantes de puertos llevarán el registro de la venta e hipoteca de naves cuando esos actos se hubieren verificado en el mismo puerto”.

El artículo nos remite al 735 CC, el cual en su inco 1º no dice que:” Los buques mercantes constituirán una propiedad, que se podrá adquirir y transmitir por cualquiera de los medios reconocidos por el derecho. La adquisición de un buque deberá constar por escrito, y no producirá efecto respecto a tercero, si no se inscribe en el Registro Mercantil.

Se considero importante destacar una nueva Ley, la No.399 ”Ley de Transporte Acuático”, del 28 de agosto del 2001, la cual crea una Dirección General de Transporte Acuático, a la que se le atribuye la facultad de regular, efectuar y controlar la inscripción, inspección, clasificación, matrícula y patente o permiso de navegación de los buques y artefactos navales.

El Registro Público de Navegación Nacional, es el que estará a cargo de la Dirección General de Transporte Acuático; éste tiene la facultades registrales, que tienen por objeto que los actos de inscripción, registro y certificación de buques, embarcaciones y artefactos navales nacionales cumplan con los fines de publicidad, sencillez, intermediación y control.

Según ésta Ley los asientos y constancias de los registros son públicos y en consecuencia toda persona tiene derecho a ellos.

Además, deroga cualquier otra disposición que se oponga a la presente Ley y su Reglamento; el Reglamento todavía no se ha creado.

Jurisprudencia:

Sentencia del 9 de septiembre de 1925: “Se deben considerar como comerciantes las empresas de transporte fluvial o marítimo”.

La inscripción en el Registro de la Propiedad comprende las naves de todo tonelaje que no sean mercantes y aún mercantes de menos de seis toneladas. En el Registro Mercantil cabe para la enajenación de las que pasan de seis toneladas para los efectos mercantiles. (E. 3. p. 3670).

Suprimido por Ley del 9 de agosto de 1946, Gaceta del 21 de septiembre de 1946, que regula Marcas de Fábrica y comercio, Patentes de Invención, Modelos, Dibujos Industriales y demás materias conexas, y de la Propiedad Literaria y Artística. Que crea el Registro Públicos para esas

materias, adscrito en la actualidad al Ministerio de Fomento, Industria y Comercio, según atribuciones conferidas por la Ley N° 290.

Jurisprudencia:

Sentencia del 5 de junio de 1997: "El Registro de la Propiedad Industrial estará a cargo de un Registrador cuyo nombramiento corresponderá al Ministerio de Economía, Industria y Comercio"

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.

5. REGISTRO DE PRENDA.

Prenda Agraria O Industrial

La Ley de Prenda Agraria o Industrial, publicada en la Gaceta del 14 de agosto de 1937, en el arto. 1 establece el Contrato de Prenda Agraria o Industrial en garantía especial de préstamos de dinero.

El Contrato de Prenda Agraria o Industrial se puede constituir en Escritura Publica o en documento Privado.

Los contratos de constitución, endosos, modificaciones, novaciones y cancelaciones de Prenda Agraria o Industrial para que surtan efectos contra terceros deben inscribirse en el Registro Especial de Prenda Agraria o Industrial que llevan los Registradores Públicos.

Es prohibido que el deudor que hubiere celebrado un contrato de prenda agraria o industrial, celebrar otro sobre los mismos bienes, salvo los casos de ampliación que le acuerde el acreedor o que este consienta expresamente en el nuevo contrato.

PRENDA COMERCIAL

La Prenda Comercial es regulada por la Ley No. 146 de 5 de marzo de 1992,

Ley de Prenda Comercial, y establece que puede constituirse prenda comercial sobre una cosa mueble.-

El contrato de prenda comercial se podrá constituir en escritura pública o documento privado.

El contrato de prenda comercial deberá contener:

- a) Lugar y fecha del otorgamiento;
- b) Nombre, edad, estado civil, nacionalidad domicilio, dirección e identificación, si la hubiere, del deudor y del acreedor;
- c) La acreditación legal del que actúa en representación de otro o de una persona jurídica;
- d) Relación de los bienes muebles identificados de la mejor forma posible;
- e) Identificación, en su caso, de la existencia de seguro con los detalles de la póliza respectiva;
- f) Indicación del lugar donde permanecerán los bienes pignorados;

g) El monto de lo adecuado, su forma de pago, condiciones y modalidades de la obligación.

Podrá contratarse entre las mismas partes una segunda prenda comercial sobre la cosa gravada.

El contrato de prenda comercial lleva aparejada acción ejecutiva prendaria para exigir del deudor el pago del importe de la deuda o la presentación de la cosa pignorada y para hacer efectivo su privilegio sobre la prenda, y en su caso, sobre la suma del seguro.

El juicio ejecutivo de la Prenda Comercial tiene un Procedimiento especial establecido en la Ley de Prenda Comercial y no son admisibles ninguna clase de tercerías, de conformidad con el Arto. 3729.

Pueden ser dados en prendas todos los objetos muebles que sean susceptibles de enajenación.

SOLO PUEDEN DARSE EN PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL LO SIGUIENTES BIENES:

1. Los animales de cualquier especie y sus productos.
2. Las maquinas en general, instalaciones, herramientas, utensilios y demás cosas muebles, destinados a trabajos y explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales.
3. Las semillas, los frutos y las cosechas de cualquier naturaleza, pendientes, en pie o separados, y en estado natural o elaborado.
4. Las materias primas de toda clase, así como los productos de fábricas o industriales, manufacturados o en curso de fabricación;
5. Las sementeras o plantaciones en cualquier estado de su desarrollo
6. Las maderas, en pie, cortadas, labradas o elaboradas,
7. Las cosechas o frutos futuros, siempre que los árboles o plantas que deban producirlos hayan de dar la cosecha o los frutos, dentro de un plazo no mayor de un año, contado desde la fecha del contrato en que se constituye la prenda.
8. Podrá constituirse Prenda Comercial sobre una cosa mueble para garantizar el pago del precio convenido cuando ha sido comprada a crédito o para garantizar un préstamo en dinero destinado a dicha compra.
9. Podrá constituirse prenda comercial sobre bienes ajenos previo y expreso consentimiento del dueño.