

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA

UNAN - LEON

AREA DE CONOCIMIENTO CIENCIAS JURIDICAS

CARRERA DERECHO



UNAN
Universidad Nacional
Autónoma de Nicaragua, León

MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO

**“Análisis del impacto de la modernización registral y catastral, a través del
SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica de la propiedad en el
Departamento de León, Nicaragua (2020–2024)”**

Autores:

Br. Ana María Arauz Medina.

Br. Silvio José Escoto Martínez.

Br. Karen Judith Leiva Martínez.

Tutor.

M.Sc. Luz Marina Zapata Meza.

León, Nicaragua, 12 marzo de 2026.

“46/19 Siempre más allá” avanzamos en la Revolución.

Dedicatoria

Dedicamos esta Tesis Monografía a nuestro Padre Celestial que nos ha dado el regalo más maravilloso: el don de la vida, y nos conduce por el camino de la sabiduría para ser mejores como personas y como profesionales cada día.

A nuestras familias, que nos han brindado su apoyo moral y su comprensión, al permitirnos dedicar el tiempo necesario a nuestros estudios para nuestra preparación profesional.

Br. Ana María Arauz Medina.

Dedicatoria

Dedico este trabajo a Dios todo poderoso por haberme concedido la sabiduría y la paciencia para alcanzar esta meta.

A mi familia, por su apoyo incondicional durante todo este proceso académico, especialmente a mis padres, esposo e hijo que con su amor, paciencia y sacrificio me enseñaron la importancia de la perseverancia y el esfuerzo.

Br. Karen Judith Leiva Martínez.

Dedicatoria

Dedico este logro, en primer lugar, a Dios, por haberme concedido las oportunidades y la fortaleza necesarias a lo largo de mi proceso de formación académica.

De manera especial, dedico este trabajo a mis padres, Esposa e hijas, familiares y amistades, cuyo apoyo incondicional, guía y presencia constante, aun en la distancia y frente a diversas circunstancias, fueron pilares fundamentales para la culminación de esta etapa. Su acompañamiento ha sido indispensable para alcanzar este importante objetivo.

Silvio José Escoto Martínez

Agradecimientos

De manera principal agradezco a Dios, por darme sabiduría, fortaleza, perseverancia y constancia, para poder alcanzar esta meta importante en mi vida. Igualmente extendiendo mi agradecimiento a mis padres que siempre estuvieron conmigo en todo momento durante los 5 años de carrera universitaria, incluyendo a mi esposa e hijas, a mis familiares y amistades que siempre mostraron apoyo hacia mí, alentando a que siguiera en pie para culminar con mi carrera universitaria.

Al igual a todos los maestros que siempre me brindaron su mano amiga para poder ayudarme siempre que los necesite durante mis 5 años de carrera, haciendo la experiencia universitaria un poco más fácil, de forma especial quiero agradecer a nuestra tutora la M.Sc. Luz Marina Zapata Meza, por apoyarnos con esta investigación, brindándonos su tiempo, orientación y conocimientos para poder culminar esta investigación de manera satisfactoria.

Resumen

La presente tesis aborda el análisis del impacto que tiene la modernización registral y catastral, a través del SIICAR 2, en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad en el departamento de León durante el período 2020–2024. Tema de gran importancia para el sistema registral nicaragüense, dado que la actualización tecnológica y la digitalización de expedientes representan un cambio significativo en la forma en que se administra, verifica y garantiza la información relacionada con los bienes inmuebles.

El estudio está estructurado en tres capítulos. En el Capítulo I se desarrollan los fundamentos doctrinales relacionados con la seguridad jurídica, analizando los principios rectores establecidos en la legislación nacional y la función articulada entre registro y catastro. En el Capítulo II se examina el proceso de modernización registral y catastral, la integración entre ambos sistemas y la operatividad técnica y jurídica del sistema integrado, tomando en consideración los avances normativos recientes en materia de digitalización y autenticación de documentos. En el Capítulo III se evalúan los efectos que dicha modernización ha producido en la seguridad jurídica, integrando la percepción de usuarios, notarios y profesionales del Derecho, así como los avances y desafíos identificados durante la implementación del sistema en la región.

La investigación es de carácter teórico–documental, sustentada en el estudio del marco jurídico nicaragüense aplicable a la función registral y catastral, así como en análisis doctrinal, revisión técnica y resultados de instrumentos aplicados a usuarios del sistema. Se emplearon técnicas de análisis, síntesis y comparación normativa para comprender el alcance de la modernización registral y su impacto en la certeza jurídica de la propiedad.

El desarrollo de esta tesis monográfica contribuye a una mayor comprensión sobre la relación entre tecnología, normativa registral y seguridad jurídica, constituyéndose en un insumo útil para estudiantes, profesionales del Derecho y futuras investigaciones relacionadas con la administración moderna de la propiedad inmueble en Nicaragua.

Carta Aval Tutor

León, 01 de noviembre del 2025.

Carta Aval Tutor

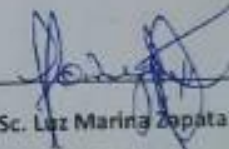
M.Sc. Francisco Balladares
Coordinador de Área de Conocimiento de Ciencias Jurídicas y Sociales
UNAN-León
S.D.

Estimado profesor:

Reciba saludos cordiales de nuestra parte. Es mi deseo que siga cosechando éxitos en este año 2025, la presente tiene por objeto hacer de su conocimiento que el protocolo denominado "Análisis del impacto de la modernización registral y catastral, a través del SIICAR2 como garantía de la seguridad jurídica de la propiedad en el departamento de León, Nicaragua (2020-2024)" elaborada por los bachilleres Br. Ana María Arauz Medina, Br. Silvio José Escoto Martínez, Br. Karen Judith Leiva Martínez.

Ha sido concluida de manera satisfactoria y cumple con los requisitos establecidos en los artículos del 41 al 79 del reglamento de forma de culminación de los estudios, en tal sentido estoy autorizando la misma en mi calidad de tutor, para que los anteriormente mencionados bachilleres puedan hacer su derecho a inscribir el protocolo.

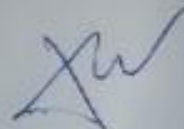
Agradezco la atención a la presente.


M.Sc. Luz Marina Zapata Meza

Tutor

Área de conocimiento CCJ y SS

Rec 3/11/25



Cc: Archivo

Índice

Introducción	1
Antecedentes	2
Internacionales.....	2
Regionales (Centroamérica)	2
Nacionales	3
Planteamiento del Problema.....	5
Contexto general sobre la seguridad jurídica y función registral en Nicaragua	5
Modernización tecnológica	6
Problemática central y de investigación	7
Justificación	8
Objetivos	10
Objetivo General	10
Objetivos Específicos.....	10
Marco Teórico	11
Capítulo I. Fundamentos Doctrinales de la Seguridad Jurídica	11
1.1. Concepto y fundamento de la seguridad jurídica	11
1.2. Principios del derecho registral como garantes de la seguridad jurídica.....	12
1.3. La función registral y catastral en el ordenamiento jurídico.....	14
1.4. Marco jurídico nacional y su relación con la modernización registral	16
Capítulo II. Modernización Registral e Integración Catastro–Registro: Enfoque Funcional Del SIICAR 219	
2.1. La modernización registral: sentido jurídico	19
2.2. SIICAR 2: finalidad y lógica funcional.....	21
2.3. Estructura y objetivos del Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR 2) ...	23
2.4. Coordinación entre los actores involucrados.....	25
2.5. Beneficios esperados y riesgos a gestionar	26
Capítulo III. Impacto en la Seguridad Jurídica con SIICAR 2 en el dpto. de León (2020–2024).....	29
3.1. Implementación del SIICAR 2 en el departamento de León	29
3.2. Avances en materia registral y catastral	30
3.3. Desafíos jurídicos en la operatividad del SIICAR 2	31
3.4. Eficacia jurídica del SIICAR 2 frente al principio de seguridad jurídica.....	33
3.4.1 Validez jurídica de los documentos electrónicos y la firma digital en el SIICAR 2	33

3.5. Perspectiva y percepción ciudadana	34
3.6. Proyección del impacto en la seguridad jurídica.....	35
Diseño Metodológico	37
Enfoque y Tipo de Investigación	37
Población y Muestra:.....	37
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	38
Procedimientos y Análisis de la Información	38
Síntesis metodológica.....	39
Análisis final de los resultados de la encuesta.	39
Análisis general.....	39
Limitaciones identificadas	40
Síntesis técnica	40
Conclusiones.....	41
Recomendaciones	42
Bibliografía.....	43
ANEXOS	45
ANEXO 1: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	45
Encuesta a Usuarios Finales, Notarios y Abogados De León	46
ANEXO 2. Evidencias Visitas In Situ	63

Introducción

La seguridad jurídica en materia de propiedad inmueble constituye un elemento esencial del Estado de Derecho. En Nicaragua, la función registral y catastral ha sido de importantes transformaciones normativas y tecnológicas orientadas a fortalecer la publicidad, la legalidad y la coherencia entre los datos gráficos y jurídicos asociados a los bienes inmuebles. Este proceso se ha consolidado a través de la modernización registral y la incorporación de herramientas digitales que permiten integrar la información territorial y documental en plataformas unificadas.

En este marco, la implementación del Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR 2) constituye un hito relevante para la gestión de la propiedad en el departamento de León. Esta plataforma tecnológica facilita la trazabilidad de los actos registrales, la digitalización de expedientes, la actualización cartográfica y la interoperabilidad de la información, aspectos que responden a lo dispuesto en la Ley N.º 509 y la Ley N.º 698 respecto a la coordinación entre catastro y registro. Su funcionamiento permite avanzar hacia un modelo registral más transparente, ordenado y eficiente, indispensable para la consolidación de la seguridad jurídica.

La presente investigación analiza el impacto del SIICAR 2 en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el departamento de León durante el período 2020–2024. Para ello, se articula un estudio basado en el análisis del marco normativo nicaragüense, la doctrina registral y la revisión técnica del funcionamiento del sistema. Asimismo, se incorporan resultados de encuestas aplicadas a usuarios finales, notarios y profesionales del Derecho, cuyas percepciones permiten contrastar la teoría con la experiencia práctica, identificando avances, limitaciones y desafíos en la operatividad del sistema.

Esta investigación constituye un aporte académico para el estudio de la administración moderna de la propiedad inmueble, ofreciendo una visión integral que combina derecho, tecnología y percepción social. Además, proporciona elementos que pueden servir como base para futuras reformas y estudios orientados al fortalecimiento de la seguridad jurídica en Nicaragua.

Antecedentes

Internacionales

Desde la seguridad jurídica sobre la propiedad inmueble se ha convertido en un componente central del Estado de Derecho y el desarrollo sostenible. En la Agenda 2030 de la Naciones Unidas lo reconoce en su Objetivo 16 (ONU, Organización de las Naciones Unidas, 2015).

En Europa, América Latina y otras regiones han modernizado sus sistemas registrales mediante la incorporación de tecnologías de información geoespacial y plataformas integradas de catastro y registro. Tenemos como ejemplo a España con Sistema Integrado de Gestión Catastral y Registral (SIGCR) permite la coordinación técnica y jurídica entre ambas instituciones, fortaleciendo la trazabilidad y la publicidad registral (Ministerio de Justicia de España, 2015). Estas experiencias han demostrado que la combinación entre la tecnología y un marco jurídico coherente, se fortalecen los principios registrales como la legalidad, prioridad y fe pública, que sustentan la seguridad jurídica inmobiliaria.

Regionales (Centroamérica)

En Centroamérica, varios países han avanzado con la integración de sus sistemas registrales y catastrales, obteniendo resultados significativos:

- **Costa Rica** implementó el Sistema de Información Registral y Catastral (SIRyC), administrado por el Registro Nacional, el cual, ha consolidado la integración de la cartografía con los folios registrales (Registro Nacional de Costa Rica, 2023).
- En **El Salvador**, el SIRCAT, gestionado por el CNR, ha mejorado la coordinación entre registro y catastro, garantizando mayor transparencia y seguridad en las transacciones inmobiliarias (Centro Nacional de Registros, El Salvador, 2018).
- En **Honduras**, el SINAP, evaluado por el Banco Mundial (2016) (Banco Mundial, 2016), ha demostrado que la interoperabilidad entre registro, catastro y planificación territorial permite reducir conflictos y mejorar la eficiencia en las transacciones inmobiliarias.

Estas experiencias regionales revelan que la modernización tecnológica con el marco normativo sólido simplifica y fortalecen la confianza ciudadana (Banco Mundial, 2016). En ese sentido, sirven como referentes para Nicaragua, donde se avanza progresivamente en el marco de políticas públicas y la modernización con SIICAR 2.

Nacionales

En Nicaragua, los esfuerzos por modernizar el sistema registral y catastral iniciaron formalmente en el año 2004. La Ley N.º 509, que establece la obligación de coordinar la información catastral con los registros públicos, con el fin de contribuir a la seguridad jurídica sobre la tenencia de la propiedad (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2004). Su Reglamento, el Decreto Ejecutivo N.º 62-2005, reafirma este principio al señalar que uno de los fines jurídicos del catastro es “contribuir a la seguridad jurídica mediante la concordancia de los datos catastrales y registrales” (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2004).

Posteriormente, la Ley N.º 698, creó el SINARE, con el propósito de uniformar los procedimientos registrales, fortalecer la seguridad jurídica y garantizar la interoperabilidad de los sistemas de información. (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2005)

En el marco de las políticas públicas, se impulsó la creación del SIICAR, desarrollado con el apoyo de organismos internacionales, con el propósito de enlazar en tiempo real la información jurídica y la geográfica de los bienes inmuebles. La versión más reciente, SIICAR 2, representa la evolución tecnológica para asegurar trazabilidad, interoperabilidad y transparencia (PGR - Procuraduría General de la República de Nicaragua, 2013).

Durante el periodo 2013–2023, se reportaron importantes avances en la digitalización de los registros, especialmente en los departamentos de **León, Chinandega y Matagalpa**; sin embargo, aún persisten desafíos en infraestructura tecnológica, capacitación del personal y depuración de datos (PGR - Procuraduría General de la República de Nicaragua, 2013).

En el ámbito académico, la “*Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Chinandega en el marco del SIICAR 2*” (Mayorga Sireira, Chiong Alegría, & Hernandez Sánchez, 2022), que analiza los efectos jurídicos de la modernización registral, destacando los avances en interoperabilidad y trazabilidad de los documentos, pero señalando limitaciones. Otro estudio es el de la “*Importancia de la Modernización del Registro Público de la Propiedad en Nicaragua: Experiencia del SIICAR en Occidente*” (Castillo López, Betania Yolibeth, González Cruz, Juan Ramón, Rojas Lanuza, Denis Ivan, tutor, & López Muñoz, Yasser Ali, 2022)¹ resalta los beneficios de la digitalización y eficiencia en la atención a los usuarios, advirtiendo de la necesidad de fortalecer la infraestructura tecnológica y técnica.

Particularmente en el departamento de **León**, la implementación del SIICAR 2 desde el año 2020 ha buscado mejorar la concordancia entre la información gráfica y jurídica, optimizar los procesos y fortalecer la confianza ciudadana en los servicios públicos². No obstante, el impacto jurídico de esta modernización requiere ser analizado desde la perspectiva de los usuarios finales y profesionales del Derecho, para determinar si efectivamente contribuye a garantizar el principio constitucional de seguridad jurídica.

Por ello, esta investigación se orienta a analizar **el impacto jurídico del SIICAR 2 en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el departamento de León (2020–2024)**, aportando evidencia desde la experiencia y valoración de abogados, notarios y usuarios del sistema, en un contexto donde la transparencia y la confianza pública son elementos clave para el desarrollo jurídico y económico del país.

² Implementación del SIICAR 2 en Delegación de Catastro Físico de Chinandega / Catastro Nicaragua – Dirección General de Catastro Físico – En Línea: https://www.youtube.com/watch?v=7LL_Pfpjis&t=23s

Planteamiento del Problema

Contexto general sobre la seguridad jurídica y función registral en Nicaragua

La **seguridad jurídica** es el pilar fundamental para el desarrollo de cualquier país. En Nicaragua, este principio garantiza el respeto a la propiedad privada y brindar confianza ciudadana para prevenir conflictos relacionados a la tenencia de la tierra. La Constitución Política de Nicaragua, en sus artículos 27³ y 46⁴ (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2014), reconocen que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la protección efectiva de sus derechos.

Teóricamente, autores como Norberto Bobbio⁵ y Eduardo García Máynez⁶ han definido la seguridad jurídica es la certeza del derecho, es decir, la posibilidad de prever las consecuencias legales de nuestras acciones. Esta certeza es clave para un verdadero Estado de Derecho.

En la práctica, la seguridad jurídica se materializa, entre otros mecanismos, en la **función registral y catastral**, encargada de garantizar la publicidad, legalidad y autenticidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. Un sistema registral confiable y eficiente es condición indispensable para prevenir la doble inscripción, los fraudes o la superposición de derechos, situaciones que históricamente han generado conflictos de propiedad en Nicaragua.

³ **Análisis del artículo 27.** Se establece que todas las personas, sin excepción, son iguales ante la ley y tienen derecho a recibir la misma protección legal.

⁴ **Artículo 46.** En el territorio nacional toda persona goza de la protección estatal y del reconocimiento de los derechos inherentes a la persona humana.

⁵ Norberto Bobbio (Turín, Italia, 18 de octubre de 1909-9 de enero de 2004) fue un jurista, abogado, filósofo y politólogo italiano. Wikipedia – En Línea: https://es.wikipedia.org/wiki/Norberto_Bobbio

⁶ Eduardo García Máynez y Espinosa de los Monteros (Ciudad de México, 11 de enero de 1908-ibídem, 2 de septiembre de 1993),[1] conocido como Eduardo García Máynez Wikipedia – En Línea: https://es.wikipedia.org/wiki/Eduardo_Garc%C3%ADa_M%C3%A1ynez

No obstante, diversos estudios y diagnósticos técnicos han evidenciado que el sistema registral y catastral nicaragüense ha enfrentado limitaciones asociadas a procesos manuales, falta de uniformidad técnica y escasa concordancia entre los datos gráficos y jurídicos. Estos factores afectan directamente la confianza de los usuarios —propietarios, abogados, notarios e instituciones financieras— en la información registral y, por tanto, en la seguridad jurídica del dominio inmueble.

Consciente de esta situación, el Estado de Nicaragua, ha promovido reformas legales y tecnológicas para modernizar el sistema. Por ejemplo, se establece que las instituciones catastrales deben coordinarse con los Registros Públicos para crear de un sistema de información integrado (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2004). Su reglamento también señala que uno de los objetivos del catastro es: “contribuir a la seguridad jurídica sobre la tenencia de los bienes inmuebles mediante la concordancia de los datos catastrales con los registrales”⁷.

Asimismo, se dispuso la creación del Sistema Nacional de Registros (SINARE) (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2005), con el propósito de uniformar procedimientos y fortalecer la transparencia y la seguridad en la función registral. Sin embargo, estas disposiciones normativas requieren herramientas tecnológicas para que se materialicen. En ese contexto surge el **SIICAR 2**, diseñado para unificar la información jurídica y catastral, reducir errores, mejorar los tiempos de respuesta y fortalecer la trazabilidad de los derechos inscritos.

Modernización tecnológica

El **SIICAR 2** forma parte de un proceso nacional de modernización administrativa que busca simplificar trámites y promover la interoperabilidad de datos en la gestión pública. Esta herramienta digital permite enlazar en tiempo real la información catastral (ubicación, extensión y límites de los inmuebles) con la información jurídica contenida en el registro, posibilitando una mayor transparencia y control del tráfico inmobiliario.

Desde el año **2020**, el **departamento de León** ha sido uno de los territorios donde se ha implementado el SIICAR 2, con el objetivo de fortalecer la concordancia entre catastro y

⁷ **Art. 6.** Decreto Ejecutivo No. 62-2005 - (República de Nicaragua, 2005).

registro. Su aplicación ha facilitado ciertos avances observables, como la digitalización de documentos, la reducción de errores humanos y la posibilidad de realizar trámites en línea.

No obstante, persisten desafíos que impactan directamente en la experiencia del usuario y en la efectividad jurídica del sistema, tales como:

- Limitaciones de conectividad y acceso a servicios en zonas rurales.
- Incompatibilidades entre formatos o duplicidades en bases de datos históricas.
- Procesos de validación aún lentos o no uniformes.

Estas dificultades evidencian que la modernización tecnológica, aunque necesaria, **no garantiza por sí sola la seguridad jurídica**, pues esta depende también de la confiabilidad de los datos, de la eficacia de los procedimientos y de la percepción de certeza de quienes utilizan el sistema.

Problemática central y de investigación

Si bien la implementación del **SIICAR 2** constituye un avance relevante en la modernización registral y catastral de Nicaragua. Desde una perspectiva jurídica y ciudadana, se busca determinar hasta qué punto este sistema ha fortalecido la **certeza registral**, la **publicidad de los derechos** y la **concordancia entre la realidad física y jurídica** de los inmuebles. Por ello, la pregunta central que orienta la investigación es:

¿En qué medida la implementación del SIICAR 2 ha contribuido al fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad en el departamento de León, durante el período 2020–2024?

El estudio analizará, desde la visión de **abogados, notarios y usuarios finales**, la percepción sobre los efectos del sistema en la protección del derecho de propiedad y en la transparencia de los procesos registrales, aportando una base académica que contribuya al debate sobre la **modernización registral como garantía del Estado de Derecho**.

Justificación

La presente investigación tiene una gran relevancia jurídico y social, al analizar el impacto de la modernización registral y catastral en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad.

Históricamente, los sistemas registrales y catastrales han enfrentado grandes retos, por tal motivo, la **modernización digital** impulsada a nivel nacional busca superar dichas limitaciones mediante la integración de información, la estandarización de procedimientos y la reducción de tiempos de respuesta.

El marco normativo nicaragüense sustenta esta transformación. La Ley N.º 509, y la Ley N.º 698, establecen la obligación de coordinar las actividades entre catastro y registro para asegurar la concordancia de los datos y contribuir a la seguridad jurídica de la propiedad. Estas disposiciones responden al mandato constitucional de proteger el derecho de propiedad y fortalecer la publicidad y legalidad de los actos jurídicos.

El **departamento de León** constituye un escenario idóneo para este análisis, al ser uno de los territorios donde el SIICAR 2 se ha aplicado de forma más visible durante el período 2020–2024. Su estudio permitirá valorar, desde la experiencia de abogados, notarios y usuarios finales, si la modernización tecnológica ha mejorado la certeza registral, la accesibilidad de los servicios y la confianza en los procesos de inscripción de derechos.

Desde el punto de vista académico, esta investigación aporta un enfoque jurídico y empírico sobre la modernización del sistema registral, ofreciendo elementos para futuras reformas legales y estudios comparativos en materia de administración de la propiedad. Asimismo, desde una dimensión social, contribuye a evaluar cómo la digitalización de los servicios públicos favorece la transparencia, la prevención del fraude y la protección efectiva del derecho de propiedad, en consonancia con el Objetivo de Desarrollo Sostenible N.º 16: *“Paz, justicia e instituciones sólidas”*.

En síntesis, el estudio es pertinente porque examina la efectividad jurídica del SIICAR 2 como herramienta de fortalecimiento de la seguridad jurídica en el departamento de León,

en un contexto donde la tecnología y el Derecho convergen para consolidar un registro moderno, confiable y orientado al ciudadano.

Objetivos

Objetivo General

Analizar el impacto de la modernización registral y catastral, mediante el **Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR 2)** en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad en el departamento de León durante el período 2020 – 2024.

Objetivos Específicos

1. Examinar el marco legal que regula la coordinación entre la información registral y catastral.
2. Describir los principales procesos de la integración registral-catastral y su contribución a la actualización y confiabilidad de la información territorial.
3. Identificar los principales desafíos, limitaciones y factores que influyen en la implementación del SIICAR 2 en el departamento de León, proponiendo recomendaciones jurídicas y técnicas orientadas a fortalecer su efectividad.

Marco Teórico

Capítulo I. Fundamentos Doctrinales de la Seguridad Jurídica

En este capítulo se presentan los fundamentos doctrinales que sustentan la seguridad jurídica registral en Nicaragua, abordando el concepto, principios y bases normativas que regulan la función registral y catastral. Conforme a la Ley N.º 698 y la Ley N.º 509, se examinan los elementos esenciales del sistema registral y su evolución hacia la modernización. Asimismo, se integran de manera introductoria algunos resultados relevantes de la encuesta aplicada a usuarios, notarios y abogados del departamento de León, quienes coinciden en que la seguridad jurídica constituye la finalidad central del Registro Público y un requisito indispensable para la confianza en los procesos de inscripción, lo que permite relacionar la teoría con la percepción ciudadana sin profundizar en el análisis —el cual se desarrollará en capítulos posteriores.

1.1. Concepto y fundamento de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un principio esencial del Estado de Derecho: supone certeza normativa y previsibilidad de consecuencias jurídicas. Doctrinalmente, se entiende como la garantía de que la situación jurídica de las personas solo se modifica conforme a procedimientos legales previamente establecidos. En el plano constitucional nicaragüense, se vincula con la igualdad ante la ley, la tutela efectiva de los derechos y el reconocimiento/registro de la propiedad.

La seguridad jurídica, además de ser un principio esencial del Estado de Derecho, encuentra desarrollo concreto en el ordenamiento jurídico nicaragüense a través de normas que regulan la publicidad, validez y oponibilidad de los actos vinculados con la propiedad inmueble. La legislación nacional reconoce que la certeza sobre los derechos reales no solo depende de la existencia de un marco normativo claro, sino también de mecanismos técnicos y procedimentales que permitan verificar, conservar y proteger la información jurídica relativa a cada bien inmueble.

En este sentido, la Ley N.º 698 establece que la función registral debe garantizar la estabilidad de las situaciones jurídicas inscritas y la confianza legítima de quienes consultan la información del registro. Este marco normativo confirma que la seguridad

jurídica no es únicamente una aspiración doctrinal, sino un mandato legal orientado a asegurar que los derechos de propiedad se expresen de manera clara, completa y verificable.

Para complementar, la Ley N.º 509, al regular el sistema catastral, define que la información física, gráfica y valuadora de los inmuebles debe encontrarse debidamente actualizada y coordinada con la información jurídica. Esta correspondencia normativa refuerza el principio de certeza territorial, el cual forma parte integral de la seguridad jurídica, pues permite que los límites, áreas y características de los inmuebles sean reconocidos con precisión y coherencia.

La evolución reciente del marco jurídico incorpora también disposiciones sobre digitalización, gestión documental electrónica y uso de firmas certificadas, aspectos que contribuyen al fortalecimiento de la seguridad jurídica al facilitar la trazabilidad, integridad y autenticidad de los documentos. Estas normas modernas responden a la necesidad de que la información registral sea accesible, verificable y resistente a errores materiales o manipulaciones, elementos fundamentales para el tráfico jurídico seguro.

Desde una perspectiva empírica, los resultados de la encuesta aplicada a usuarios, notarios y profesionales del derecho en el departamento de León indican que una amplia mayoría identifica la seguridad jurídica como la finalidad principal del registro de la propiedad. Esta percepción confirma que la ciudadanía reconoce la importancia del ordenamiento jurídico y de los mecanismos de inscripción como herramientas indispensables para garantizar la estabilidad de las relaciones patrimoniales y la confianza en los actos jurídicos vinculados a la propiedad inmueble.

1.2. Principios del derecho registral como garantes de la seguridad jurídica

El derecho registral es el conjunto de normas y principios que regulan la publicidad y protección de los derechos reales, dotando a las inscripciones registrales de efectos jurídicos frente a terceros. Su razón de ser radica en otorgar confianza pública a las transacciones jurídicas y prevenir conflictos sobre la propiedad y demás derechos reales.

Entre los principios que sustentan el sistema registral nicaragüense destacan:

- **Principio de legalidad:** establece que ningún acto puede inscribirse si no cumple con los requisitos formales y sustanciales que la ley exige.
- **Principio de prioridad:** reconoce que el primer título que ingresa válidamente al registro tiene preferencia sobre los posteriores.
- **Principio de publicidad:** garantiza el acceso público a la información registral, fortaleciendo la transparencia y la protección de terceros de buena fe.
- **Principio de fe pública registral:** presume la veracidad de lo inscrito, otorgando protección al adquirente de buena fe.
- **Principio de tracto sucesivo:** exige la continuidad jurídica de las titularidades, impidiendo saltos o rupturas en la cadena de dominio de la propiedad.

Estos principios, reconocidos en la **Ley N.º 698, Ley General de los Registros Públicos (2009)**, constituyen los pilares técnicos y jurídicos sobre los cuales descansa la seguridad jurídica inmobiliaria. Su observancia asegura que los actos jurídicos cumplan los estándares de certeza y publicidad requeridos para la estabilidad de las relaciones patrimoniales.

La doctrina registral reconoce que estos principios tienen como finalidad asegurar que el tráfico jurídico inmobiliario se desarrolle con transparencia, trazabilidad y estabilidad. El marco legal nacional dispone que los asientos registrales deben reflejar con fidelidad la situación jurídica de los bienes inmuebles, y que la información contenida en los folios debe permitir a cualquier tercero conocer, con suficiente claridad, los derechos vigentes y las cargas que afectan a cada propiedad. Esta previsibilidad es lo que otorga a los principios registrales su papel de garantes de la seguridad jurídica.

La **Ley N.º 698** desarrolla cada uno de estos principios y los vincula directamente con la función calificadora registral. La observancia del **principio de legalidad**, por ejemplo, exige que todo documento presentado sea examinado conforme a las normas aplicables, evitando que actos jurídicos contrarios al ordenamiento entren al registro. Igualmente, los **principios de prioridad y tracto sucesivo** permiten que las inscripciones mantengan un orden lógico y cronológico que impida contradicciones, superposiciones o saltos en la cadena de dominio, aspectos esenciales para la certeza y confiabilidad del sistema.

En conexión con estos principios, la normativa catastral vigente orienta a que la información física y gráfica de los inmuebles se mantenga actualizada y coordinada con la información jurídica. Esta coordinación permite que cada finca se identifique de manera precisa tanto en su dimensión física como jurídica. De esta forma, el sistema registral no solo garantiza publicidad y legitimación, sino también correspondencia técnica entre la realidad territorial y el contenido del asiento registral.

La legislación más reciente, orientada a la gestión electrónica y la digitalización documental, ha fortalecido **los principios de publicidad y fe pública**. La disponibilidad de información digital, los mecanismos de autenticación y la trazabilidad de los actos permiten que la consulta registral se realice con mayor rapidez y confiabilidad. Estos elementos complementan la función tradicional del registro, dotando a los principios de un alcance acorde con las exigencias de un entorno jurídico moderno.

En relación con la percepción de los usuarios, los resultados de la encuesta aplicada en León revelan que abogados, notarios y ciudadanos **valoran de manera positiva el cumplimiento de estos principios, destacando especialmente la claridad de la información, la agilidad en los trámites y la transparencia en la emisión de certificaciones**. Tales percepciones evidencian que los principios registrales no solo constituyen un marco normativo, sino que también son reconocidos como elementos que brindan confianza real a quienes realizan gestiones vinculadas a la propiedad inmueble

1.3. La función registral y catastral en el ordenamiento jurídico

En Nicaragua, la función registral y catastral tiene una naturaleza pública y técnica que se orienta a garantizar el reconocimiento formal y material de los derechos sobre bienes inmuebles.

El sistema nacional de catastro aporta la información física, geográfica y valuadora del bien inmueble, y el de registro otorga la publicidad y legitimación jurídica de los derechos. La Ley N.º 509, Ley General de Catastro Nacional (2004), en su artículo 6, dispone expresamente la obligación de coordinar actividades con los registros públicos para promover la concordancia de la información catastral y registral.

Por su parte, la Ley N.º 698, Ley General de los Registros Públicos, establece el Sistema Nacional de Registros (SINARE - Sistema Nacional de Registros (DNR-CSJ), 2024), encargado de uniformar los procedimientos, fortalecer la seguridad jurídica y garantizar la interoperabilidad de los sistemas registrales a nivel nacional. Estas disposiciones reflejan el mandato jurídico de una gestión integrada, que no solo optimiza los recursos, sino que contribuye a la transparencia y confiabilidad de la información sobre la propiedad inmueble.

La función registral y catastral posee un carácter jurídico-técnico cuya finalidad es armonizar la dimensión legal y territorial de los bienes inmuebles. Desde la perspectiva normativa, ambos sistemas cumplen un rol complementario: mientras el registro otorga publicidad jurídica y legitimación a los actos jurídicos que afectan la propiedad, el catastro proporciona la información física, gráfica y valuadora que permite identificar con precisión el objeto sobre el cual recaen dichos actos. Este equilibrio entre lo jurídico y lo técnico constituye un elemento esencial para la seguridad jurídica.

La legislación nacional ha establecido con claridad la obligación de mantener concordancia entre la información catastral y registral. La Ley N.º 509 dispone que la información territorial debe actualizarse y coordinarse con la información jurídica para garantizar la realidad física del inmueble, mientras que la Ley N.º 698 exige que la inscripción registral refleje con fidelidad los datos esenciales de la finca. Esta complementariedad normativa demuestra que la seguridad jurídica no depende únicamente de la inscripción, sino también de la existencia de datos territoriales consistentes y verificables.

Además, las disposiciones modernas sobre digitalización y gestión documental electrónica han ampliado el alcance de esta función coordinada. Los avances normativos permiten que los datos catastrales y registrales **se integren mediante plataformas tecnológicas, aumentando la trazabilidad, la exactitud y la coherencia de los expedientes**. Este entorno digital promueve un flujo de información más eficiente, reduce errores materiales y facilita la verificación de datos por parte de los operadores jurídicos y de los usuarios.

En el plano doctrinal, la correspondencia entre catastro y registro fortalece los principios de especialidad y legalidad, puesto que una finca correctamente descrita en su ubicación, linderos, área y características físicas contribuye a una calificación registral más precisa y a una inscripción más confiable. De igual forma, la existencia de información georreferenciada actualizada disminuye el riesgo de superposiciones o duplicidades, favoreciendo la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

En cuanto a la percepción ciudadana, los resultados de la encuesta aplicada en esta investigación indican que los usuarios consideran que la coordinación entre catastro y registro contribuye a “evitar contradicciones”, “mejorar la precisión de la información” y “generar mayor confianza en la propiedad inscrita”. Estas opiniones refuerzan la relevancia de esta función conjunta como base para un sistema de administración de bienes inmuebles más ordenado, transparente y coherente.

1.4. Marco jurídico nacional y su relación con la modernización registral

El marco jurídico nicaragüense que regula la función registral y catastral ha evolucionado hacia la búsqueda de la modernización e integración tecnológica, en consonancia con las políticas de fortalecimiento de la administración pública y el principio de seguridad jurídica.

Entre las principales disposiciones se destacan:

- **Constitución Política de Nicaragua**, que garantiza el derecho de propiedad y su registro (arts. 27, 46, 99 y 100)
- **Ley No. 509**, Ley General de Catastro Nacional y su Reglamento (Decreto 62-2005).
- **Ley No. 698**, Ley General de los Registros Públicos y su Reglamento (Decreto 13-2013).
- **Ley No. 1035 (2020)**, que reforma la Ley 698 para fortalecer la gestión digital de los registros.
- **Ley No. 1167 (2023)**, que regula la adscripción del SINARE.
- **Acuerdos Administrativos del SINARE (2024)** sobre criterios de calificación y homogeneización de procesos registrales.

Este marco habilita la evaluación del **SIICAR 2** como instrumento que, en la práctica, debería reforzar los principios registrales y la certeza del tráfico inmobiliario. El ordenamiento jurídico nacional ha impulsado una transformación progresiva del sistema de administración de la propiedad, orientada a fortalecer la certeza, la publicidad y la protección de los derechos reales.

La Constitución Política, al reconocer el derecho de propiedad y la obligación del Estado de garantizar su registro, establece las bases para un modelo registral moderno y confiable. Este mandato constitucional sirve como fundamento para las leyes que estructuran la función registral y catastral, las cuales han sido diseñadas para asegurar que la información territorial y jurídica mantenga coherencia, validez y trazabilidad.

La Ley N.º 698 desarrolla este mandato al establecer principios, procedimientos y obligaciones que buscan garantizar que la información registral sea clara, precisa y accesible. Dentro de este marco, se regulan aspectos **esenciales como la calificación registral, la integridad del folio real, los efectos jurídicos de la inscripción y la publicidad formal de los derechos**. Esta normativa ha sido complementada por disposiciones que incorporan estándares electrónicos para la gestión documental, permitiendo la digitalización de expedientes y la utilización de tecnologías que refuerzan la seguridad jurídica mediante el incremento de la transparencia y la reducción de errores humanos.

Por su parte, la Ley N.º 509 y su reglamento resaltan la importancia de mantener actualizada la información catastral como condición necesaria para la correspondencia entre la realidad física del inmueble y los datos jurídicos inscritos. La normativa catastral exige exactitud en los levantamientos, uniformidad en los procedimientos de medición y coherencia en la representación gráfica de los bienes. Esta interrelación normativa entre catastro y registro constituye un elemento clave del proceso de modernización, ya que asegura la unicidad y precisión de la información territorial.

En los últimos años, reformas orientadas a la gestión electrónica han introducido conceptos como **la firma digital, los expedientes electrónicos y la validez jurídica de los documentos generados en plataformas tecnológicas**. Estas disposiciones fortalecen la seguridad jurídica al dotar al sistema registral de mecanismos que aseguran

autenticidad, integridad y trazabilidad de los actos jurídicos. Asimismo, la estandarización de criterios técnicos y la actualización normativa han permitido avanzar hacia un modelo más eficiente, alineado con tendencias internacionales en materia de administración registral.

Desde la perspectiva de los usuarios, los resultados de la encuesta aplicada revelan que la ciudadanía percibe estas transformaciones como avances significativos en la confiabilidad del sistema, destacando la claridad de la información, la rapidez en los trámites y la mayor coherencia de los datos como efectos positivos vinculados a este marco jurídico. Estas percepciones muestran que la normativa no solo responde a exigencias técnicas, sino que también genera impactos tangibles en la experiencia cotidiana de quienes interactúan con el sistema registral y catastral.

.

Capítulo II. Modernización Registral e Integración Catastro–Registro: Enfoque Funcional Del SIICAR 2

En este capítulo se exponen los elementos fundamentales de la modernización registral en Nicaragua y la integración técnica y jurídica entre Catastro y Registro a través del SIICAR 2. Se retoman los avances desarrollados por el GRUN, donde se enfatiza la importancia del saneamiento registral, la digitalización de expedientes y la interoperabilidad de bases de datos como pilares para fortalecer la seguridad jurídica. De igual manera, se incorporan de forma preliminar algunas percepciones de los usuarios encuestados, quienes destacan la agilidad, transparencia y mayor ordenamiento de la información como los beneficios más notorios del SIICAR 2, permitiendo comprender el alcance de esta modernización sin entrar aún en el análisis jurídico detallado, el cual se efectuará en capítulos posteriores.

2.1. La modernización registral: sentido jurídico

La modernización no es solo tecnológica: es un **imperativo jurídico** ligado a la tutela del derecho de propiedad. La certeza sobre límites, titularidad y validez de actos exige procedimientos trazables, publicidad efectiva y datos consistentes.

Todas las plataformas digitales deben evaluarse por su capacidad para **reducir asimetrías de información, estandarizar criterios y garantizar acceso** a la información relevante para terceros de buena fe.

La modernización registral constituye una respuesta jurídica y técnica a las necesidades actuales del tráfico inmobiliario, donde la certeza, la publicidad y la trazabilidad de los actos adquieren un papel central. **Desde el plano normativo, el registro de la propiedad ha dejado de concebirse únicamente como un archivo físico y ha pasado a configurarse como un sistema de información jurídica que requiere estándares de actualización continua, interoperabilidad y verificación permanente de los datos que lo integran.**

La Constitución Política establece el deber del Estado de garantizar la seguridad jurídica y proteger el derecho de propiedad, lo cual implica la obligación de mantener procedimientos registrales eficientes, accesibles y ajustados a la realidad tecnológica contemporánea. La modernización, por tanto, no es un proceso meramente

administrativo, sino un mandato jurídico vinculado directamente con la tutela efectiva de los derechos reales.

En este sentido, la Ley N.º 698 incorpora disposiciones orientadas a la estandarización de procedimientos, la unificación de criterios técnicos y la adopción de mecanismos tecnológicos que permitan fortalecer los principios registrales de legalidad, prioridad, tracto sucesivo, publicidad y fe pública. Estas disposiciones reflejan que la modernización del sistema registral se concibe como un proceso gradual y normativamente respaldado, que busca asegurar que las inscripciones respondan fielmente a la realidad jurídica del bien inmueble.

Paralelamente, la Ley N.º 509, al regular el sistema catastral, establece la necesidad de que la información territorial se mantenga actualizada y coordinada con la información registral, lo cual implica un esfuerzo de modernización simultáneo en ambos sistemas.

La integración entre catastro y registro es parte esencial del sentido jurídico de la modernización, ya que permite que la descripción física y la situación jurídica del inmueble se correspondan de manera precisa, evitando discrepancias que puedan comprometer la seguridad jurídica.

Las reformas normativas recientes han introducido elementos como la firma digital certificada, la validez jurídica de documentos electrónicos, los expedientes digitales y la trazabilidad de actuaciones. Estos avances fortalecen la autenticidad e integridad de la información, reducen la dependencia del soporte físico y elevan los estándares de verificación jurídica. De esta manera, el sistema registral se adapta a las exigencias de un entorno digital que demanda rapidez, transparencia y consistencia técnica.

A nivel técnico, múltiples evaluaciones han identificado que la modernización ha permitido reducir tiempos de respuesta, mejorar la calidad de los expedientes y aumentar la coherencia entre la información gráfica y jurídica. Estas transformaciones han sido documentadas en diversos estudios que coinciden en señalar que la adopción de plataformas tecnológicas contribuye significativamente a la certeza registral y a la disminución de errores materiales.

En cuanto a la percepción ciudadana, los resultados de la encuesta aplicada en esta investigación reflejan que usuarios, notarios y profesionales consideran que la modernización ha generado mayor claridad en los procesos, agilidad en los trámites y facilidad para acceder a la información registral. Estas apreciaciones se relacionan directamente con el sentido jurídico de la modernización, pues confirman que los cambios normativos y tecnológicos no solo fortalecen los principios registrales, sino que también producen mejoras tangibles en la experiencia del usuario y en su confianza hacia el sistema.

2.2. SIICAR 2: finalidad y lógica funcional

El **SIICAR 2** se concibe como una **plataforma de integración** entre información catastral (gráfica/espacial) y registral (jurídica/documental) con fines de:

- **Interoperabilidad jurídica–catastral** para la concordancia de datos.
- **Transparencia y trazabilidad** de expedientes y actuaciones.
- **Eficiencia** en consulta, calificación e inscripción.
- **Gestión del riesgo jurídico** (disminución de duplicidades/discrepancias).

La valoración en este trabajo se centra en **resultados observables por usuarios y profesionales** (claridad de consultas, tiempos percibidos, disminución de errores, confianza en certificados), no en descripciones internas

La finalidad esencial de un sistema integrado como el SIICAR 2 es garantizar que la información jurídica y territorial de los bienes inmuebles se encuentre unificada, actualizada y en correspondencia. Esta integración técnica responde a la exigencia legal de que la descripción física del inmueble y su situación jurídica mantengan coherencia, tal como lo exige la Ley N.º 509 en materia catastral y la Ley N.º 698 en relación con la función registral. La unión de ambas dimensiones permite una representación más completa del inmueble, reduciendo el margen de error y fortaleciendo la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Desde el punto de vista jurídico, el sistema opera bajo la lógica del folio real, de modo que cada inmueble se identifica como una unidad informativa única que concentra su historial jurídico y su información catastral relevante. Este enfoque responde a los

principios de especialidad y tracto sucesivo, ya que permite visualizar con claridad la titularidad, gravámenes, limitaciones y modificaciones realizadas sobre la finca, asegurando continuidad en la cadena registral y precisión en la descripción del bien.

La plataforma tecnológica que sustenta el sistema se basa en un modelo de interoperabilidad que permite el intercambio de datos, la trazabilidad de documentos y la verificación electrónica de la información. Estos elementos se alinean con las disposiciones más recientes sobre firma digital certificada, certificaciones electrónicas y expedientes digitales, las cuales otorgan validez jurídica a los documentos emitidos en formato electrónico y garantizan la integridad de la información mediante procedimientos autenticados.

En términos funcionales, la lógica del sistema prioriza la coherencia entre la información gráfica, georreferenciada y la información jurídica contenida en los asientos registrales. La actualización automática de capas territoriales, la vinculación de documentos electrónicos y la validación cruzada de datos permiten reducir la duplicidad de información, evitar superposiciones y mejorar la consistencia del expediente registral. Estos mecanismos contribuyen a fortalecer los principios de legalidad y publicidad, al ofrecer información más confiable y accesible para los operadores jurídicos y usuarios finales.

Los estudios técnicos sobre modernización registral señalan que la incorporación de sistemas integrados como este ha permitido disminuir significativamente los tiempos de consulta y calificación, mejorar la calidad de las inscripciones y facilitar la detección de inconsistencias históricas. Estas transformaciones han sido ampliamente documentadas como parte de los avances en la administración registral con enfoque tecnológico.

Finalmente, las percepciones obtenidas en la encuesta aplicada reflejan que tanto usuarios como profesionales valoran positivamente la claridad que ofrece el sistema para visualizar la situación jurídica del inmueble, así como la reducción de tiempos en la obtención de información. Estas opiniones evidencian que la finalidad del SIICAR 2 — proveer un sistema más ordenado, eficiente y transparente— se manifiesta en resultados concretos que fortalecen la confianza ciudadana en el manejo registral.

2.3. Estructura y objetivos del Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR 2)

El **SIICAR 2** es una plataforma tecnológica desarrollada para integrar de manera simultánea la información catastral (geográfica, gráfica y técnica) y registral (jurídica y documental) de los bienes inmuebles. Su diseño busca garantizar la correspondencia entre ambas bases de datos, reducir errores humanos, fortalecer la trazabilidad de la información y facilitar el acceso público a los registros.

Entre sus principales objetivos destacan:

- **Interoperabilidad:** conectar la base de datos del registrales y catastrales bajo un mismo sistema.
- **Transparencia y trazabilidad:** permitir la verificación en tiempo real de la información sobre los derechos de propiedad.
- **Eficiencia administrativa:** agilizar los procesos de inscripción, consulta y actualización registral y catastral.
- **Reducción de riesgos jurídicos:** minimizar la posibilidad de duplicidades, omisiones o errores en la información registrada.
- **Facilitación del acceso ciudadano:** promover el uso de plataformas electrónicas para la consulta y gestión de trámites.

El SIICAR 2 incorpora módulos informáticos que abarcan desde el levantamiento catastral y la verificación registral hasta la validación jurídica y la generación de certificados electrónicos, integrando la información territorial y jurídica en una misma interfaz.

La estructura del sistema responde al principio de folio real, integrando en una misma plataforma la historia jurídica del inmueble y la información territorial asociada. Esta unificación permite que cada finca cuente con un expediente electrónico completo, organizado y verificable, conforme a los criterios de especialidad, tracto sucesivo y legalidad establecidos en la Ley N.º 698. La arquitectura del sistema prioriza la

coherencia entre datos gráficos y jurídicos, reduciendo la posibilidad de errores derivados de la dispersión documental.

En el plano técnico, el sistema incorpora módulos interrelacionados para la gestión catastral, registro jurídico, consultas ciudadanas y verificación documental. Esta integración funcional coincide con lo dispuesto en la Ley N.º 509 respecto a la obligación de mantener actualizada la información física del inmueble y asegurar que su representación gráfica sea consistente con los datos inscritos. La interoperabilidad entre módulos permite una actualización coordinada, minimizando discrepancias entre la realidad territorial y el asiento registral.

Diversos análisis especializados sobre modernización registral en Nicaragua han señalado que la transición hacia plataformas integradas facilita la trazabilidad de los documentos y el control de la información mediante procesos digitales. En esta línea, las reformas recientes que regulan la firma digital certificada, los expedientes electrónicos y la validez jurídica de documentos en formato digital fortalecen la estructura del sistema al garantizar autenticidad, integridad y disponibilidad de los actos generados dentro de la plataforma.

La definición de los objetivos del sistema responde a la necesidad de mejorar la precisión de la información, agilizar los procedimientos de inscripción y consulta, y elevar los estándares de seguridad jurídica mediante la reducción de inconsistencias históricas. Evaluaciones técnicas realizadas en los últimos años destacan que la implementación de sistemas integrados ha contribuido a disminuir tiempos de respuesta, mejorar la calidad de la información inscrita y fortalecer la correspondencia entre catastro y registro, elementos clave para un modelo de administración de inmuebles más eficiente.

Asimismo, los resultados preliminares de la encuesta aplicada reflejan que los usuarios identifican como principales objetivos del sistema la claridad en la visualización de datos, la agilidad en la obtención de certificaciones y la coherencia entre los aspectos físicos y jurídicos del inmueble. Estas percepciones demuestran que la estructura tecnológica y los objetivos del sistema están alineados con las expectativas ciudadanas y con el mandato jurídico de garantizar un registro confiable, moderno y orientado a la certeza del tráfico inmobiliario.

2.4. Coordinación entre los actores involucrados

El funcionamiento del SIICAR 2 requiere de una articulación y coordinación entre los registros y catastros nacionales con el **SINARE**, que actúa como instancia de armonización técnica y normativa.

Esta coordinación se basa en tres niveles:

- **Nivel normativo:** regulado por la Ley 698 y la Ley 509, que establecen el marco legal de cooperación.
- **Nivel operativo:** mediante manuales y protocolos conjuntos para el intercambio de información y validación de datos.
- **Nivel tecnológico:** a través de la interoperabilidad de sistemas y la conectividad de las plataformas informáticas.

No obstante, la integración efectiva enfrenta obstáculos relacionados con la infraestructura tecnológica, la resistencia al cambio y la necesidad de un marco jurídico más claro sobre el uso de firmas y certificaciones digitales. Estas limitaciones representan puntos críticos de observación para la evaluación del impacto del SIICAR 2 en el departamento de León durante el periodo 2020–2024.

La coordinación entre los actores vinculados al registro y al catastro responde a un mandato jurídico expreso orientado a garantizar la coherencia entre la información física del inmueble y su situación jurídica. La Ley N.º 698 establece que la información registral debe reflejar la realidad jurídica con precisión, mientras que la Ley N.º 509 requiere que la información territorial esté debidamente actualizada. Esta complementariedad normativa exige mecanismos de comunicación eficientes entre los responsables de generar, validar y actualizar los datos incorporados al sistema.

Desde una perspectiva técnica, los sistemas modernos de administración de inmuebles requieren flujos de información sincronizados, estandarizados y trazables. Estudios especializados en modernización registral han identificado que la interoperabilidad de bases de datos, la estandarización de formatos y la verificación digital de documentos son elementos indispensables para asegurar que las actuaciones de cada actor se integren de manera coherente. La coordinación efectiva permite detectar discrepancias,

prevenir duplicidades y asegurar que cada actuación se incorpore correctamente en el expediente electrónico del inmueble.

La legislación sobre firma digital certificada, expedientes electrónicos y validez jurídica de documentos en plataformas tecnológicas fortalece este proceso de coordinación, ya que establece parámetros comunes para la autenticación de actuaciones y la integridad de la información intercambiada. Su incorporación permite que los distintos operadores jurídicos y técnicos actúen bajo estándares uniformes, reduciendo el riesgo de errores derivados de procedimientos manuales o divergencias en la interpretación de documentos.

Análisis técnicos realizados sobre los procesos de modernización registral han documentado que la coordinación efectiva entre quienes generan información territorial, quienes califican jurídicamente los documentos y quienes actualizan las bases de datos contribuye a disminuir inconsistencias históricas y a mejorar la correspondencia entre descripción física y registro jurídico. En este contexto, la integración funcional facilita que la información fluya de manera ordenada y verificable, fortaleciendo el principio de seguridad jurídica.

Los resultados de la encuesta aplicada reflejan que los usuarios reconocen la importancia de esta coordinación, especialmente en relación con la coherencia de los datos y la reducción de contradicciones entre catastro y registro. Estas percepciones evidencian que la coordinación entre actores no solo es un requerimiento legal y técnico, sino también una condición valorada socialmente para la confiabilidad del sistema de administración inmobiliaria.

2.5. Beneficios esperados y riesgos a gestionar

El proceso de modernización mediante el SIICAR 2 tiene como finalidad última fortalecer la **seguridad jurídica inmobiliaria** y la **transparencia**.

Beneficios jurídicamente relevantes: reducción de errores humanos, mayor transparencia, mejor trazabilidad y acceso, y, en consecuencia, mayor certeza de la información.

Riesgos a gestionar: calidad/depuración de datos históricos, incompatibilidades de formatos, brechas de conectividad y **alfabetización digital** de usuarios y operadores. La eficacia del sistema depende de que dichos riesgos no comprometan los principios de **legalidad, publicidad, prioridad y fe pública**.

La comprensión de estos factores permitirá, en la tesis monográfica, analizar de manera más profunda el grado de eficacia jurídica del SIICAR 2 como herramienta de fortalecimiento de la seguridad jurídica en el departamento de León.

La modernización registral basada en plataformas integradas permite alcanzar beneficios sustanciales en términos de certeza jurídica, eficiencia administrativa y transparencia. Entre los beneficios jurídicamente relevantes se encuentra la mejora en la precisión de los asientos, el fortalecimiento de la publicidad registral y la reducción de errores derivados de la gestión manual de documentos. Estas mejoras se relacionan directamente con los principios de legalidad, prioridad y tracto sucesivo contemplados en la Ley N.º 698.

Desde la perspectiva técnica, la interoperabilidad entre catastro y registro contribuye a garantizar la coherencia entre la representación física del inmueble y su situación jurídica. La Ley N.º 509 exige que la información territorial sea exacta y actualizada, y la integración tecnológica facilita este cumplimiento mediante la vinculación de datos georreferenciados, modelos gráficos y expedientes electrónicos. La actualización coordinada de información reduce la posibilidad de superposiciones, duplicidades o inconsistencias históricas.

Asimismo, las reformas sobre firma digital certificada, expedientes electrónicos y validez jurídica de documentos en formato digital permiten incrementar la trazabilidad de los actos, mejorar la autenticidad de los documentos y asegurar la integridad de la información procesada. Estos elementos se traducen en mayor seguridad jurídica para los usuarios y para los terceros que confían en la información emitida por el sistema.

Sin embargo, diversos análisis técnicos han identificado que la modernización también implica riesgos que deben gestionarse adecuadamente. Entre ellos destacan la necesidad de mantener una infraestructura tecnológica estable, garantizar la

actualización permanente de las bases de datos, asegurar que los actores involucrados cuenten con formación suficiente en el manejo de plataformas digitales y establecer protocolos claros para la gestión de inconsistencias. La falta de actualización o la existencia de vacíos normativos sobre el manejo de información digital pueden comprometer la efectividad del sistema.

Los resultados de la encuesta aplicada en esta investigación reflejan que los usuarios reconocen ampliamente los beneficios del sistema integrado, especialmente en cuanto a rapidez, precisión y claridad de la información. Al mismo tiempo, señalan como riesgos la eventual desconexión tecnológica, la necesidad de capacitación continua y la importancia de que la información se mantenga sincronizada entre catastro y registro. Estas percepciones coinciden con las consideraciones técnicas y jurídicas que deben atenderse para asegurar que la modernización contribuya efectivamente al fortalecimiento de la seguridad jurídica.

Capítulo III. Impacto en la Seguridad Jurídica con SIICAR 2 en el dpto. de León (2020–2024)

Este capítulo presenta un análisis general sobre el impacto que ha tenido el SIICAR 2 en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el departamento de León durante el período 2020–2024. Se analizan datos del Sistema Nacional de Registros que evidencian avances en la digitalización, trazabilidad y concordancia catastral-registral. Asimismo, se introducen hallazgos preliminares derivados de la encuesta aplicada, los cuales reflejan percepciones positivas respecto a la agilidad, transparencia y confiabilidad del sistema, junto con algunas limitaciones reconocidas por los participantes. Estas apreciaciones sirven como base para las conclusiones y recomendaciones que se desarrollarán al final de la investigación.

3.1. Implementación del SIICAR 2 en el departamento de León

El departamento de León constituye una de las zonas priorizadas dentro de la segunda fase de implementación del **Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR 2)**, la que inicio a partir del año 2020.

La selección de León responde a su relevancia socioeconómica y a la necesidad de consolidar la correspondencia entre los datos registrales y catastrales en una región con alto movimiento de propiedades y complejidades históricas de titulación.

En su aplicación práctica, el SIICAR 2 permitió digitalizar gran parte de los asientos registrales, vincular expedientes físicos a bases de datos electrónicas, y vincular la información gráfica del catastro con la información jurídica del registro.

La implementación del sistema integrado en el departamento de León respondió a la necesidad de actualizar y armonizar la información jurídica y territorial de los inmuebles, con el objetivo de fortalecer la seguridad jurídica mediante procedimientos más claros, accesibles y trazables. Este proceso implicó la transición de expedientes físicos dispersos hacia expedientes electrónicos unificados, lo cual permitió organizar la documentación histórica y vincularla con información gráfica y georreferenciada.

Estudios técnicos sobre la modernización registral en Nicaragua han señalado que la implementación del sistema integrado ha permitido avanzar en la depuración de

información, la unificación de criterios de calificación y la sistematización de datos históricos. Esta adopción tecnológica se realizó con base en los principios establecidos en la Ley N.º 698 y en la obligación de mantener correspondencia territorial prevista en la Ley N.º 509.

La puesta en marcha del sistema permitió, además, la digitalización de libros, folios y documentos, lo cual redujo el riesgo de deterioro físico y facilitó su consulta. Este proceso también fortaleció la continuidad registral, ya que la verificación automatizada del tracto sucesivo contribuye a identificar inconsistencias históricas que anteriormente pasaban inadvertidas.

Los resultados de la encuesta aplicada en León reflejan que una parte significativa de usuarios y profesionales del derecho reconoce mejoras tangibles durante esta etapa de implementación, especialmente en términos de organización de la información y mayor claridad en la búsqueda de antecedentes registrales.

3.2. Avances en materia registral y catastral

La implementación del SIICAR 2 ha generado avances relevantes en la gestión registral y catastral del departamento de León.

Entre los logros más destacados se encuentran:

- **La digitalización de libros y fichas registrales**, reduciendo el riesgo de deterioro físico y pérdida de información.
- **La automatización de consultas y certificaciones**, permitiendo una mayor transparencia en la atención al usuario.
- **La interconexión de datos catastrales y registrales**, que ha fortalecido la trazabilidad de los derechos de propiedad.
- **La reducción del tiempo de inscripción** de documentos, favoreciendo la eficiencia y percepción de los ciudadanos.

Estos resultados evidencian avances tangibles hacia un modelo de gestión pública más moderno y transparente. Sin embargo, la sostenibilidad de dichos logros depende del

fortalecimiento permanente de la infraestructura tecnológica y de la coordinación entre los principales actores para el beneficio de la seguridad jurídica ciudadana.

La integración progresiva de la información registral y catastral ha permitido una mayor precisión en la identificación de los inmuebles y en la correspondencia entre su descripción física y su situación jurídica. Este avance se alinea con el mandato de la Ley N.º 509, que exige que los levantamientos catastrales y la información gráfica sean reflejo fiel de la realidad territorial, y con la Ley N.º 698, que garantiza que el asiento registral debe contener información veraz, actualizada y verificable.

La automatización de procesos como la emisión de certificaciones, la consulta de antecedentes y la validación documental ha reducido significativamente los tiempos de respuesta. Evaluaciones especializadas sobre el proceso de modernización han documentado una mejora notable en la gestión de expedientes y en la calidad de la información proporcionada, debido a la estandarización de procedimientos y la incorporación de herramientas tecnológicas de verificación.

En el ámbito catastral, la incorporación de datos georreferenciados y la actualización de mapas permitieron mejorar la precisión en la delimitación de áreas, linderos y ubicación de los inmuebles. Esta actualización ha contribuido a disminuir diferencias entre los datos técnicos y los datos jurídicos, fortaleciendo los principios de especialidad y publicidad.

Los resultados de la encuesta aplicada reflejan que los usuarios valoran especialmente la mayor rapidez en la obtención de certificaciones, la claridad de la información gráfica y la reducción de contradicciones entre documentos catastrales y registrales.

3.3. Desafíos jurídicos en la operatividad del SIICAR 2

Pese a los avances, subsisten retos estructurales que inciden en la plena efectividad del SIICAR 2.

Entre los principales desafíos destacan:

- **Limitaciones tecnológicas:** carencia de equipos actualizados, conectividad irregular y falta de soporte técnico especializado.

- **Capacitación del personal:** la transición de procedimientos manuales a digitales requiere formación continua en manejo de sistemas, interpretación jurídica y gestión documental electrónica.
- **Resistencia al cambio:** algunos funcionarios mantienen prácticas tradicionales que ralentizan la adopción plena del sistema.
- **Vacíos normativos sobre la gestión electrónica:** la regulación del uso de la firma digital, los expedientes electrónicos y la validez jurídica de los documentos en formato digital aún presenta áreas grises que deben ser abordadas por reformas complementarias.
- **Sincronización de bases de datos:** persisten discrepancias entre información catastral y registral, especialmente en inmuebles con antecedentes complejos o títulos antiguos.

A pesar de los avances identificados, persisten desafíos jurídicos que inciden en el funcionamiento del sistema integrado. Uno de los principales retos se relaciona con la necesidad de mantener permanentemente actualizada la base de datos, ya que cualquier desfase entre la información catastral y la registral puede generar incertidumbre jurídica respecto a la delimitación o titularidad de un inmueble.

Otro desafío relevante está asociado a la uniformidad en la calificación registral. Aunque el sistema permite estandarizar criterios, la interpretación jurídica de documentos aún depende de la formación y experiencia de los operadores, lo que exige una capacitación constante y una adecuada aplicación de los principios registrales establecidos en la Ley N.º 698.

Asimismo, las reformas recientes que introducen el uso de firma digital y expedientes electrónicos requieren una adaptación normativa continua. La transición hacia documentos completamente digitales implica revisar conceptos tradicionales sobre autenticidad y conservación de documentos, de modo que la seguridad jurídica no se vea comprometida ante eventuales vacíos normativos o falta de lineamientos técnicos claros.

Los usuarios encuestados identificaron también limitaciones relacionadas con la conectividad tecnológica, la disponibilidad de información en tiempo real y la necesidad

de mejorar los canales de atención. Estas percepciones reflejan que la modernización tecnológica debe acompañarse de una modernización organizacional y normativa.

3.4. Eficacia jurídica del SIICAR 2 frente al principio de seguridad jurídica.

La eficacia jurídica del SIICAR 2 debe evaluarse a partir de su contribución a los principios registrales de legalidad, publicidad, prioridad y fe pública registral, que son los fundamentos del sistema de propiedad inmueble.

El uso del SIICAR 2 contribuye a fortalecer el principio de publicidad, al permitir un acceso más amplio a la información registral y catastral; al mismo tiempo, apoya el principio de legalidad, al estandarizar los procedimientos y reducir los errores de calificación.

Su eficacia plena depende de que las instituciones encargadas mantengan actualizadas las bases de datos y de que exista un marco normativo que otorgue reconocimiento expreso a la información digital como medio probatorio con igual validez que los registros en formato físico.

Por tanto, el análisis jurídico de este estudio se orientará a determinar en qué medida el SIICAR 2 cumple con los principios que garantizan la seguridad jurídica inmobiliaria en el departamento de León, identificando avances y áreas de mejora.

La encuesta aplicada muestra que los usuarios perciben una mayor confiabilidad en los datos emitidos a través del sistema, lo que indica que, desde la óptica ciudadana, el sistema contribuye de manera efectiva a la seguridad jurídica.

3.4.1 Validez jurídica de los documentos electrónicos y la firma digital en el SIICAR 2

En el marco de la modernización registral, el uso de herramientas electrónicas requiere respaldo jurídico para garantizar la autenticidad y validez de los actos y documentos inscritos en el sistema SIICAR 2. La **Ley N.º 1113 (2022)**, que reforma la Ley del Notariado y el Código de Comercio de Nicaragua, reconoce la posibilidad del uso de medios digitales y la firma electrónica certificada para la formalización de actos jurídicos.

Asimismo, la **Ley N.º 1035 (2020)** y la **Ley N.º 1167 (2023)** refuerzan el proceso de digitalización del Sistema Nacional de Registros (SINARE) y su adscripción a la Procuraduría General de la República, estableciendo que los registros públicos podrán operar mediante plataformas tecnológicas seguras que garanticen la trazabilidad, integridad y publicidad registral.

En consecuencia, los asientos, certificados o constancias emitidos a través del SIICAR 2 tienen eficacia jurídica plena, siempre que se cumplan los requisitos de autenticación y respaldo de la infraestructura tecnológica del SINARE, conforme al principio de fe pública registral.

La legislación nicaragüense ha reconocido expresamente la validez de los documentos electrónicos y de la firma digital certificada, otorgándoles efectos jurídicos equivalentes a los documentos en soporte físico. Estas disposiciones permiten que las actuaciones realizadas en plataformas tecnológicas tengan plena validez frente a terceros y que los expedientes electrónicos incorporados al sistema cumplan con los principios de autenticidad y conservación.

La incorporación de firma digital certificada garantiza que las actuaciones registrales puedan ser verificadas en cuanto a su origen, integridad y fecha de emisión. Esto fortalece el principio de fe pública registral, ya que los documentos emitidos mediante el sistema tienen respaldo tecnológico y jurídico suficiente para mantener su validez ante cualquier revisión o controversia.

El uso obligatorio de mecanismos electrónicos para la emisión de certificaciones, anotaciones y verificaciones añade un nivel adicional de seguridad, al reducir la posibilidad de manipulación, deterioro o pérdida de documentos. Esta transición digital constituye un avance significativo hacia un modelo registral moderno, coherente con estándares internacionales.

3.5. Perspectiva y percepción ciudadana

En el marco de esta investigación, se prevé analizar la percepción registral y catastral de los usuarios del sistema respecto al funcionamiento del SIICAR 2.

Se indagará aspectos como: la facilidad de uso del sistema, la reducción de tiempos de trámite, la confiabilidad de los datos y la coordinación entre dependencias desde la perspectiva de los usuarios, se valorará la accesibilidad, la transparencia y la sensación de certeza jurídica derivada de los trámites realizados a través de esta plataforma.

Estos elementos permitirán contrastar la eficiencia operativa del SIICAR 2 con su impacto real en la garantía del derecho de propiedad, fortaleciendo el análisis jurídico que se desarrollará en la etapa de la tesis monográfica.

La percepción ciudadana constituye un elemento relevante para evaluar la eficacia de los procesos de modernización registral. Los resultados de la encuesta aplicada en León reflejan que los usuarios consideran que el sistema integrado ha permitido una mayor claridad en la visualización de información, una reducción en los tiempos de tramitación y un incremento en la confianza hacia los documentos generados por el registro.

Una parte significativa de los encuestados afirmó que la información proporcionada por el sistema resulta más comprensible y accesible, especialmente en lo relacionado con antecedentes registrales, gravámenes y titularidades. Este elemento resulta fundamental, ya que la publicidad registral no solo debe existir formalmente, sino también ser efectiva en términos de comprensión.

No obstante, algunos participantes señalaron la necesidad de continuar fortaleciendo los mecanismos de atención al usuario, así como mejorar la disponibilidad de datos en tiempo real. Estas observaciones constituyen aportes valiosos para la evaluación integral del sistema.

3.6. Proyección del impacto en la seguridad jurídica

El análisis preliminar del proceso de modernización registral mediante el SIICAR 2 sugiere una tendencia positiva hacia el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el departamento de León. No obstante, su impacto deberá evaluarse en función de tres dimensiones:

1. **Eficacia:** cumplimiento de los principios registrales y concordancia normativa.
2. **Eficiencia:** optimización de procesos, reducción de tiempos y fortalecimiento de capacidades.

3. **Percepción social:** confianza ciudadana en la validez y transparencia de la información registral.

La investigación proyecta identificar el grado en que estas dimensiones se materializan en la práctica y contribuyen a la consolidación de un sistema registral moderno, confiable y alineado con las políticas públicas de transparencia y fortalecimiento de la administración de la propiedad.

La implementación del sistema integrado proyecta un impacto positivo en la seguridad jurídica a mediano y largo plazo, al contribuir a la consolidación de un modelo registral más coherente, moderno y confiable. La articulación entre información gráfica y jurídica, junto con la digitalización de documentos, crea las condiciones para que el registro evolucione hacia un sistema plenamente transparente y verificable.

Desde una perspectiva jurídica, la proyección del impacto se observa en la reducción de conflictos derivados de inconsistencias territoriales o documentales, así como en la disminución de disputas relacionadas con titularidad, linderos o duplicidades. La trazabilidad tecnológica refuerza la capacidad del sistema para prevenir errores y detectar irregularidades antes de que afecten la seguridad jurídica de terceros.

Los mecanismos electrónicos implementados también permiten anticipar un fortalecimiento del principio de publicidad registral, dado que la consulta de información es más accesible, rápida y clara. Esto incide directamente en la confianza de los ciudadanos y operadores jurídicos.

La percepción ciudadana recopilada sugiere que, conforme el sistema continúe perfeccionándose, su impacto será aún más significativo, especialmente en ámbitos como la certeza patrimonial, la previsibilidad de las transacciones y la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Diseño Metodológico

Enfoque y Tipo de Investigación

La presente investigación se enmarca en un enfoque cualitativo, analítico y descriptivo orientado a examinar la eficacia del SIICAR 2 en la garantía de la seguridad jurídica en el Departamento de León para el periodo 2020 – 2024.

- **Cualitativo:** porque busca comprender las percepciones, experiencias y valoraciones de abogados, notarios y usuarios finales respecto al funcionamiento del SIICAR 2 y su contribución a la certeza registral.
- **Analítico:** porque examina la relación entre la modernización tecnológica del sistema y el cumplimiento de los principios registrales de legalidad, prioridad, publicidad y fe pública.
- **Descriptivo:** porque expone las características observables del sistema, los procesos de registro y catastro, así como los efectos percibidos en la gestión de la propiedad.

Población y Muestra:

Población

La población objeto de estudio está conformada por:

- **Abogados y notarios** que utilizan el sistema SIICAR 2 para trámites de inscripción, certificaciones o concordancias.
- **Usuarios finales** que han realizado gestiones de compraventa, hipoteca o actualización catastral en el departamento de León.

Muestra

Se aplicará un **muestreo intencional y no probabilístico**, orientado a recopilar información de actores con experiencia directa en el uso del sistema.

- **25 a 40 abogados, notarios y/o usuarios finales** de distintos municipios del departamento de León.

Criterios de inclusión: participación directa en trámites realizados mediante SIICAR 2 entre 2020 y 2024; disposición para brindar información y reflexión sobre su experiencia.

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Revisión documental:

- Legislación nacional aplicable (Ley 509, Ley 698, Ley 691, Ley 1035, Ley 1167, y su reglamentación).
- Informes y publicaciones académicas sobre la modernización registral en Nicaragua y Centroamérica.
- Estudios universitarios y doctrinarios sobre seguridad jurídica y función registral.

Encuestas cualitativas:

Dirigidas a abogados, notarios y/o usuarios finales, con el fin de evaluar:

- Experiencia práctica en el uso del SIICAR 2.
- Percepción sobre la transparencia, accesibilidad y certeza registral.
- Identificación de beneficios y limitaciones jurídicas del sistema.
- Accesibilidad y claridad de la información.
- Tiempos de respuesta y facilidad de trámites.
- Confianza y percepción de seguridad jurídica tras el uso del sistema.

Procedimientos y Análisis de la Información

Recolección de datos:

- Aplicación de encuestas, previa obtención del consentimiento informado.
- Revisión y sistematización de información normativa, doctrinal y técnica.

Procesamiento y análisis:

- **Categorización:** organización de la información en categorías temáticas (seguridad jurídica, certeza registral, eficiencia, percepción de usuarios).
- **Triangulación:** contraste entre los resultados encuestas y fuentes documentales para garantizar la validez de los hallazgos.

- **Interpretación jurídica:** análisis del cumplimiento del principio de seguridad jurídica a la luz de la legislación nacional y de las buenas prácticas regionales e internacionales.

Consideraciones Éticas

- Garantizar la confidencialidad y anonimato de los participantes.
- Obtener consentimiento informado previo a la aplicación de instrumentos.
- Utilizar la información recolectada exclusivamente con fines académicos.
- Respetar los principios de integridad, objetividad y veracidad científica en el manejo de los datos.

Síntesis metodológica

El presente diseño permite vincular directamente los **objetivos específicos** con las técnicas de recolección y análisis de la información, asegurando una valoración jurídica sólida y contextualizada sobre el impacto del **SIICAR 2** en la **seguridad jurídica de la propiedad** en el departamento de León.

Análisis final de los resultados de la encuesta.

Análisis general

La encuesta aplicada a usuarios, notarios y profesionales del derecho en el departamento de León evidencia una tendencia clara hacia la valoración positiva del sistema modernizado. Los participantes reconocen que la integración entre catastro y registro ha mejorado la precisión de la información, la claridad en la representación del inmueble y la agilidad en la obtención de certificaciones.

Hallazgos específicos

- La mayoría de encuestados reconoce que la finalidad del registro es garantizar la seguridad jurídica, lo cual coincide con la doctrina jurídica y con los principios establecidos en la Ley N.º 698.
- Los participantes perciben una reducción de tiempos en la gestión de trámites, lo que refleja un impacto directo de la digitalización y la automatización de procesos.

- Se destaca una mejora notable en la claridad de la información registral, especialmente por la incorporación de datos gráficos y georreferenciados.
- El acceso a la información es considerado más transparente y ordenado, reforzando la función publicitaria del sistema.

Limitaciones identificadas

- Algunos usuarios mencionan dificultades relacionadas con la conectividad tecnológica.
- Se señala la necesidad de mejorar la disponibilidad de información en tiempo real.
- Persisten expectativas sobre una atención más eficiente y un acompañamiento técnico más cercano.

Síntesis técnica

En conjunto, los resultados de la encuesta evidencian un impacto positivo en la percepción ciudadana, lo que contribuye a consolidar la legitimidad del sistema y respalda su utilidad para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria.

Conclusiones

La seguridad jurídica en el departamento de León se ha visto fortalecida por la modernización registral y catastral, evidenciada en la incorporación de plataformas tecnológicas que integran la información jurídica y territorial de los inmuebles. Esta modernización se ajusta al marco legal nacional, particularmente a los principios establecidos en la Ley N.º 698 y en la obligación de coordinación territorial prevista en la Ley N.º 509.

El sistema integrado ha permitido mejorar la correspondencia entre la realidad física del inmueble y su situación jurídica, reduciendo discrepancias históricas derivadas de expedientes dispersos o inconsistentes. Esta integración contribuye directamente a los principios de especialidad, tracto sucesivo y publicidad registral.

El uso de herramientas digitales, la existencia de expedientes electrónicos y la validez jurídica de los documentos digitales han fortalecido la trazabilidad, autenticidad e integridad de las actuaciones registrales. La incorporación de firma digital certificada ofrece mayor seguridad en la emisión de certificaciones y en la gestión documental.

Los resultados de la encuesta aplicada a usuarios, notarios y profesionales del derecho muestran una percepción mayoritariamente positiva respecto a la organización de la información, la rapidez en los trámites y la claridad de los datos. Estos demuestran un impacto directo en la experiencia ciudadana y en la confianza depositada en el sistema.

A pesar de los avances, continúan existiendo desafíos jurídicos y técnicos, especialmente relacionados con la necesidad de mantener una base de datos actualizada, mejorar la infraestructura tecnológica, estandarizar criterios de calificación y garantizar una capacitación constante del personal involucrado.

En conjunto, la implementación del sistema integrado proyecta beneficios de largo plazo para la seguridad jurídica inmobiliaria, constituyendo un modelo en consolidación que tiende hacia la transparencia, coherencia y eficiencia, principios imprescindibles para la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario en la región.

Recomendaciones

Fortalecer la actualización permanente de la base de datos registral y catastral para asegurar que la información técnica y jurídica mantenga correspondencia, reduciendo así el riesgo de contradicciones o inconsistencias.

Promover la capacitación continua de los operadores jurídicos y técnicos encargados del registro y catastro, con énfasis en el uso de expedientes digitales, firma digital, calificación con apoyo tecnológico y gestión documental electrónica.

Impulsar la adopción de lineamientos normativos uniformes sobre la gestión electrónica de documentos, la conservación digital y la interoperabilidad de bases de datos, a fin de garantizar reglas claras para la actuación en plataformas tecnológicas.

Optimizar los mecanismos de atención al usuario mediante herramientas digitales más accesibles, materiales explicativos y procesos de consulta más claros, con el fin de mejorar la eficacia del principio de publicidad registral.

Fomentar la revisión periódica de los expedientes electrónicos para corregir errores históricos, depurar antecedentes y garantizar una mayor coherencia documental, fortaleciendo la seguridad jurídica de terceros de buena fe.

Priorizar el fortalecimiento de la infraestructura tecnológica para garantizar conectividad estable, disponibilidad de información en tiempo real y continuidad operativa, reduciendo así los riesgos asociados a fallos técnicos o interrupciones del servicio.

Bibliografía

- Asamblea Nacional de Nicaragua. (2004). *Ley No. 509 - Ley General de Catastro Nacional*. Managua: La Gaceta, Diario Oficial N.º 198, del 12 de octubre de 2005.
- Asamblea Nacional de Nicaragua. (2005). *Ley No. 698 - Ley General de los Registros Públicos*. Managua: La Gaceta.
- Asamblea Nacional de Nicaragua. (2014). *Constitución Política de Nicaragua*. Managua: La Gaceta.
- Banco Mundial. (2016). *Informe Anual 2016 - Proyecto de administración de tierras en Honduras*. Washington, DC: Denise Bergeron.
- Bolañez Raudez, A. d. (2022). *Fortalecimiento al proceso Inscripción de la Propiedad en Derechos Reales, en la Zona Urbana del Municipio de Jinotega, departamento de Jinotega (Tesis de maestría)*. . Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua. Repositorio UNAN-Managua: <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/19089>
- Castillo López, Betania Yolibeth, González Cruz, Juan Ramón, Rojas Lanuza, Denis Ivan, tutor, & López Muñoz, Yasser Ali. (2022). *Importancia de la modernización del registro público de la propiedad en Nicaragua, experiencia del SIICAR en Occidente*. Obtenido de Repositorio Institucional UNAN León: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/handle/123456789/9657>
- Centro Nacional de Registros, El Salvador. (1 de Junio de 2018). *Centro Nacional de Registros-Memorias Laborales*. Obtenido de Memoria-de-labores-CNR-2019-2020: <https://www.cnr.gob.sv/2021/Memoria-de-labores-CNR-2019-2020.pdf>
- Gazo, T. (2021). *Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua. Repositorio UNAN-Managua*. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua. Repositorio UNAN-Managua: <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/18526>
- Guerrero Vivas, E., Romero Calero, E, & Díaz Solórzano, Y. (2016). *Actualización del catastro municipal de la urbanización Guarda Barranco (Tesis)*. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua. Repositorio UNAN-Managua: <https://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/2736>
- Mayorga Sireira, L., Chiong Alegría, G., & Hernandez Sánchez, W. E. (2022). *Tesis: Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Chinandega en el marco del SIICAR 2*. Obtenido de Repositorio UNAN León: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/handle/123456789/4114>
- Ministerio de Justicia de España. (30 de 10 de 2015). *Plan de Modernización del Sistema Registral Español*. Obtenido de BOE-A-2015-11652 - Madrid: [https://www.boe.es/eli/es/res/2015/10/26/\(2\)](https://www.boe.es/eli/es/res/2015/10/26/(2))

ONU, Organización de las Naciones Unidas. (21 de 10 de 2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Obtenido de <https://unctad.org/>:
https://unctad.org/system/files/official-document/ares70d1_es.pdf

Paniagua Gómez, Arlen Yaneth, Pantoja Rivera, Álvaro Javier, & Salvatierra Izabá, Beligna del Socorro, tutora. (2005). *Eficacia de la Prescripción Positiva Como Modo de Adquirir La Propiedad en el Departamento de León (Monografía de licenciatura)*. Obtenido de UNAN-León Repositorio en Línea: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/handle/123456789/1494>

PGR - Procuraduría General de la República de Nicaragua. (Diciembre de 2013). *PGR - Procuraduría General de la República de Nicaragua*. Obtenido de <https://www.pgr.gob.ni>:
<https://www.pgr.gob.ni/PDF/2014/PRODEP/Informe%20de%20Evaluacion%20Final%20PRODEP%20Revisado%2006%20dic2013.pdf>

PGR - Procuraduría General de la República de Nicaragua. (9 de Enero de 2018). *PGR - Procuraduría General de la República de Nicaragua*. Obtenido de Informe Final PRODEP III:
<https://www.pgr.gob.ni/PDF/2018/PRODEP/Informe%20Final%20Análisis%20Legal%20y%20de%20Políticas%20del%20PRODEP%20III.PDF>

Registro Nacional de Costa Rica. (Junio de 2023). *Registro Nacional de Costa Rica*. Obtenido de Informe de gestión 2018 - Registro Nacional de Costa Rica - San José: <https://www.snitcr.go.cr/>

Rojas Avilez, J. E., Fariñas Varela, G. J., & Pérez Villega, M. J. (2021). *La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua*. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua:
<https://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/18117/>

SINARE - Sistema Nacional de Registros (DNR-CSJ). (2024). *Compendio Jurídico. Leyes Aplicables a la Materia Registral*. Managua: La Gaceta - Primera Edición.

ANEXOS

ANEXO 1: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN



“Análisis jurídico del impacto de la modernización registral y catastral, a través del SIICAR 2, en la garantía de la seguridad jurídica de la propiedad en el Departamento de León, Nicaragua (2020–2024)”

PROPÓSITO:

Los siguientes instrumentos han sido diseñados con el propósito de recopilar información relevante para el análisis del impacto jurídico y tecnológico del Sistema Integrado de Información Catastral y Registral (SIICAR 2) en el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el Departamento de León.

CONFIDENCIALIDAD: Los datos obtenidos serán utilizados exclusivamente con fines académicos en el marco del presente estudio, garantizando la confidencialidad y anonimato de los participantes según las normas éticas de investigación.

INSTRUCCIONES GENERALES

- Lea cuidadosamente cada pregunta antes de responder
- Para preguntas de escala (1-5): 1=Totalmente en desacuerdo, 2=En desacuerdo, 3=Neutral, 4=De acuerdo, 5=Totalmente de acuerdo
- Marque con una X la opción que mejor represente su respuesta
- Para preguntas abiertas, proporcione respuestas claras y específicas
- Su participación es voluntaria y puede retirar su consentimiento en cualquier momento

Encuesta a Usuarios Finales, Notarios y Abogados De León

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdRpD1zbCvGhPJinyV8xK9jHn89zW2DEUIOGUa56_vNW2A0Ag/viewform

Encuesta usuarios Oficina Registro

Para fines académicos

[Cambiar cuenta](#)

 No compartido

* Indica que la pregunta es obligatoria

1. El SIICAR2 facilita el acceso a la información sobre mi propiedad

☐ Si

☐ No

2. Los trámites registrales son más rápidos y eficientes con el SIICAR2

☐ Si

☐ No

3. Los datos registrales presentan coherencia e integridad

☐ Si

☐ No

4. Su nivel de confianza con respecto a la información del SIICAR2 garantiza su seguridad jurídica.

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐

5. El sistema ha mejorado la transparencia y publicidad registral

☐ Si

☐ No

6. El SIICAR2 ha contribuido a reducir conflictos de propiedad en la región.

☐ Si

☐ No

7. El sistema refleja avances significativos en la modernización institucional

☐ Si

☐ No

8. Nivel de satisfacción en los resultados obtenidos del SIICAR2

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐

9. Por cual medio accede principalmente a los servicios del SIICAR2.

☐ Oficina fisicas del Registro

☐ Plataforma en línea

☐ Gestor / Abogado

☐ Otros: _____

10. Comente que beneficios destacaría del SIICAR2 en comparación sistema anterior. *

Tu respuesta _____

Enviar

[Borrar formulario](#)

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Google no creó ni aprobó este contenido. - [Comunicarse con el propietario del formulario](#) - [Condiciones del Servicio](#) - [Política de Privacidad](#)

¿El formulario parece sospechoso? [Informe](#)

Google Formularios

Encuesta usuario Oficina Catastro

Fines académicos

[Cambiar cuenta](#)

 No compartido

*** Indica que la pregunta es obligatoria**

1. El SIICAR2 facilita el acceso a la información de mi propiedad.

1

2

3

4

5

☐

☐

☐

☐

☐

2. Los trámites catastrales son más rápidos y eficientes con el SIICAR2.

☐ Si

☐ No

3. Los datos catastrales presentan coherencia e integración.

☐ Si

☐ No

4. Nivel de Confianza en la información del SIICAR2 garantiza su seguridad jurídica.

1

☐

2

☐

3

☐

4

☐

5. El sistema ha mejorado la transparencia y publicidad catastral.

☐ Si

☐ No

6. El SIICAR2 ha contribuido a resolver conflictos de propiedad en la Región.

☐ Si

☐ No

7. El sistema refleja avances significativos en la modernización institucional. *

☐ Si

☐ No

☐ Mencione uno

8. Nivel de satisfacción en la utilización del SIICAR2.

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐

9. Por cual medio accede principalmente a los servicios del SIICAR2

- ☐ Oficinas físicas de Catastro
- ☐ Plataforma en línea
- ☐ Gestor / Abogado
- ☐ Otros: _____

10. Comente que beneficios destacaría del SIICAR2 en comparación con el sistema anterior. *

Tu respuesta _____

Enviar

Borrar formulario

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Google no creó ni aprobó este contenido. - [Comunicarse con el propietario del formulario](#) - [Condiciones del Servicio](#) - [Política de Privacidad](#)

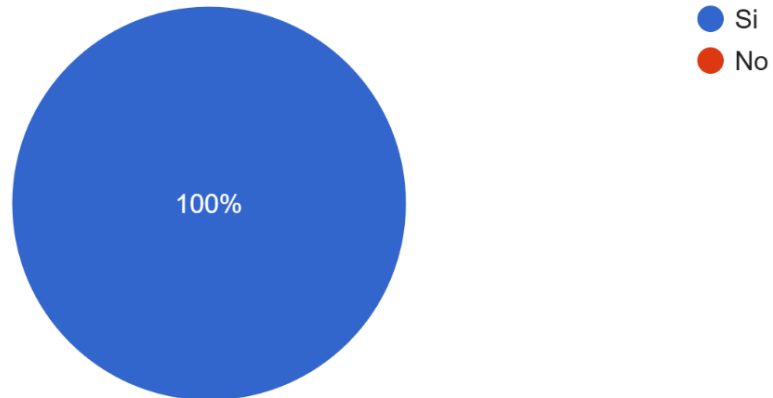
¿El formulario parece sospechoso? [Informe](#)

Google Formularios

Encuesta a usuario de Registro

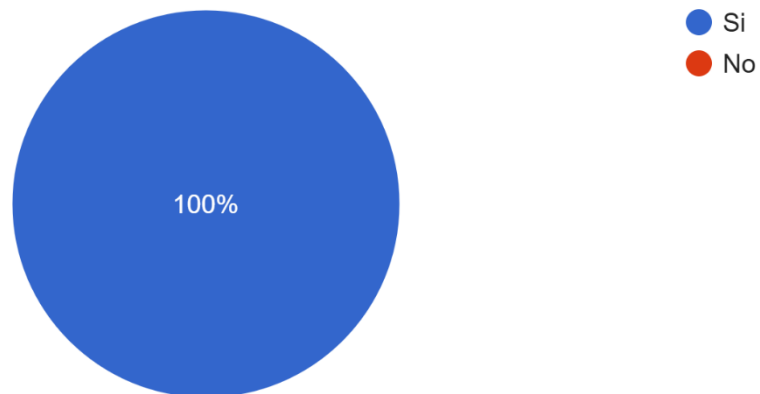
1. El SIICAR2 facilita el acceso a la información sobre mi propiedad

26 respuestas



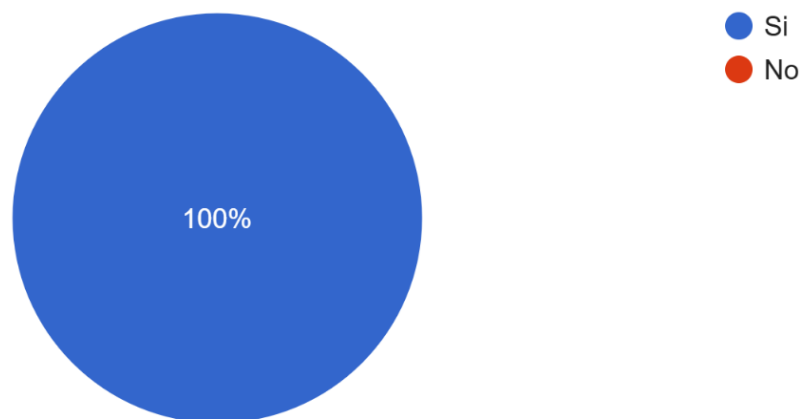
2. Los trámites registrales son más rápidos y eficientes con el SIICAR2

26 respuestas



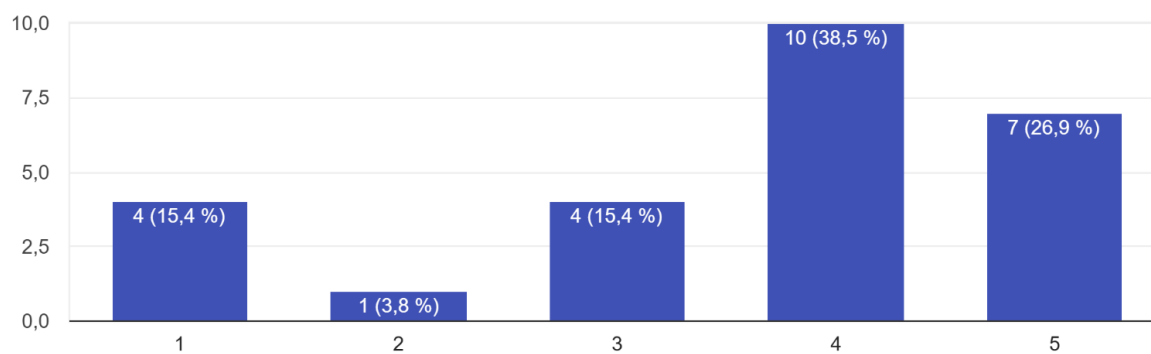
3. Los datos registrales presentan coherencia e integridad

26 respuestas



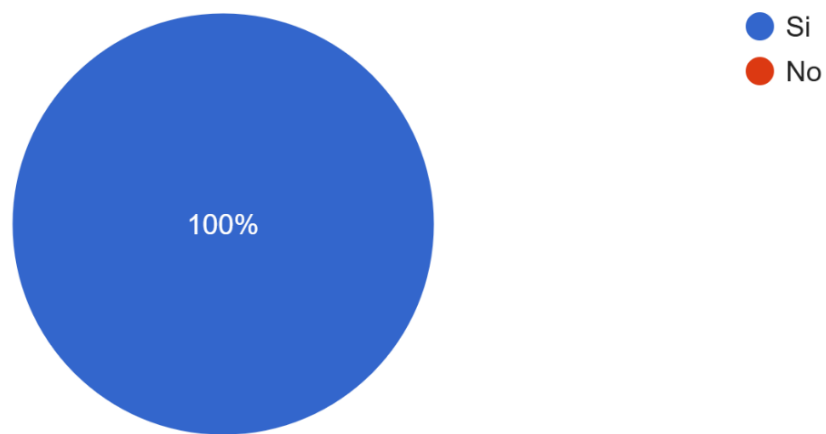
4. Su nivel de confianza con respecto a la información del SIICAR2 garantiza su seguridad jurídica.

26 respuestas



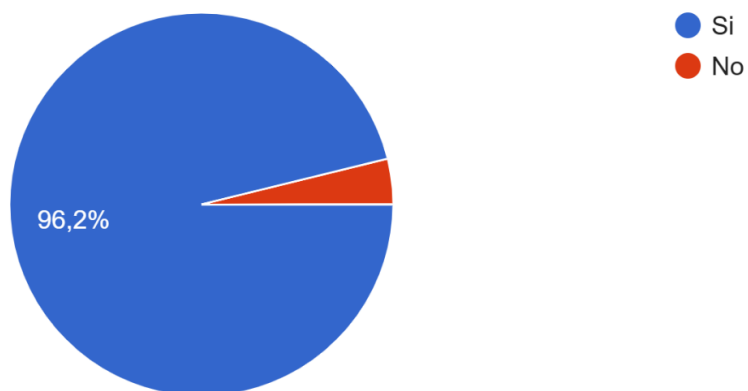
5. El sistema ha mejorado la transparencia y publicidad registral

26 respuestas



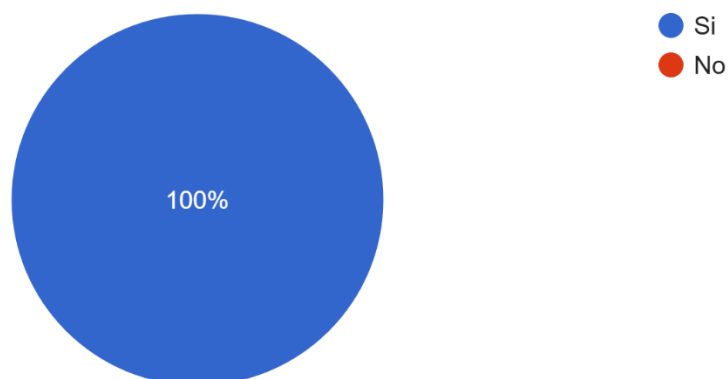
6. El SIICAR2 ha contribuido a reducir conflictos de propiedad en la región.

26 respuestas



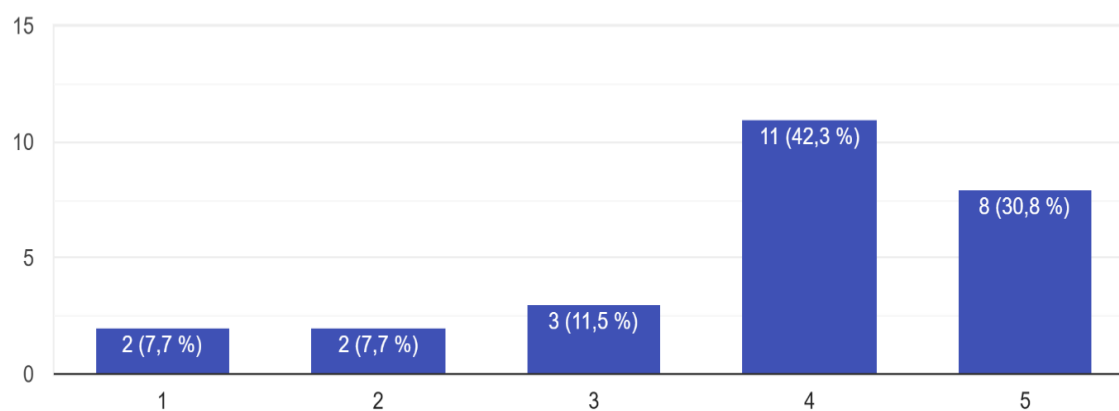
7. El sistema refleja avances significativos en la modernización institucional

26 respuestas



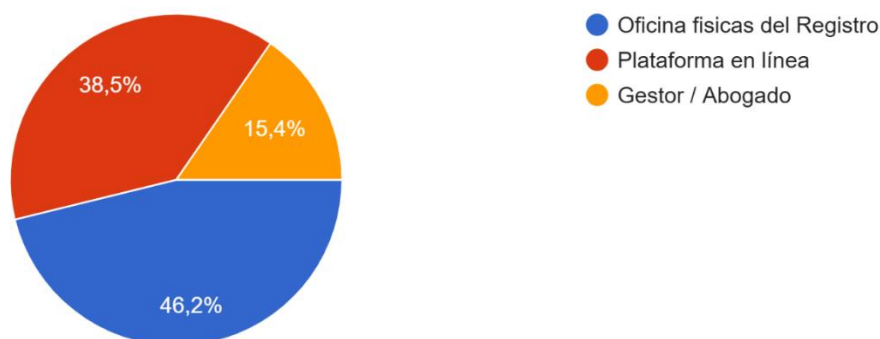
8. Nivel de satisfacción en los resultados obtenidos del SIICAR2

26 respuestas



9. Por cual medio accede principalmente a los servicios del SIICAR2.

26 respuestas



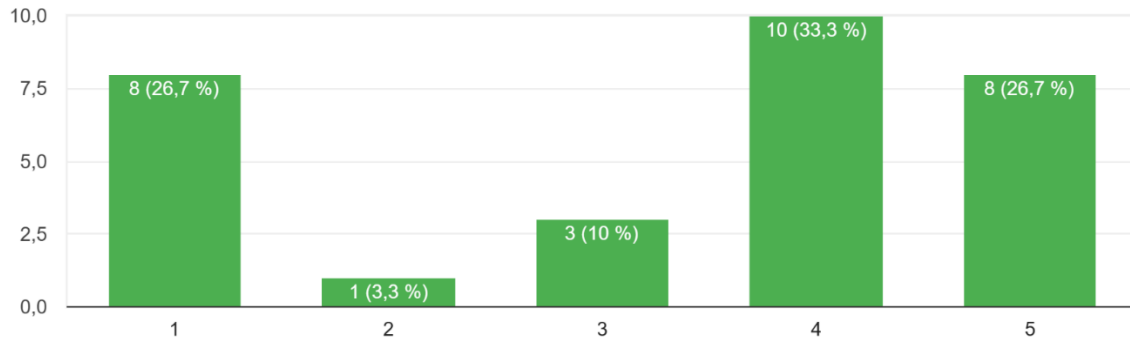
10. Comente que beneficios destacaría del SIICAR2 en comparación sistema anterior.26 respuestas

- Puedo gestionar los beneficiarios finales de las sociedades
- Mayor seguridad jurídica
- Hay mejor atención y rapidez conforme al proceso, pero es un poco más caro legalizar la propiedad
- Si, porque es más rápido, más seguro y da más confianza este sistema
- Es más diligente
- Mayor confianza en los certificados
- Es bastante eficiente para la seguridad jurídica
- Tiempos de entrega son más rápidos,
- A mejorado mucho, pero hay diferencia entre catastro y registro no hay buena comunicación entre ellos

Encuesta a usuario de Catastro

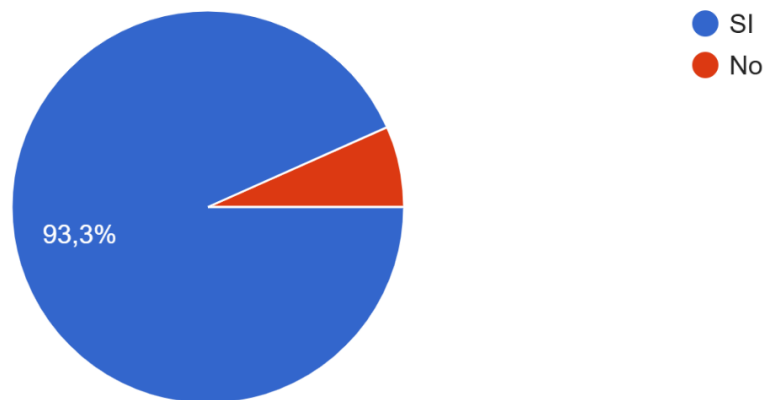
1. El SIICAR2 facilita el acceso a la información de mi propiedad.

30 respuestas



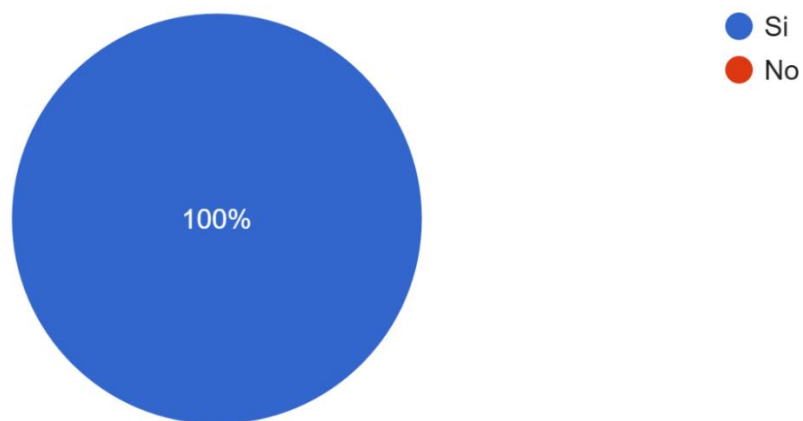
2. Los trámites catastrales son más rápidos y eficientes con el SIICAR2.

30 respuestas



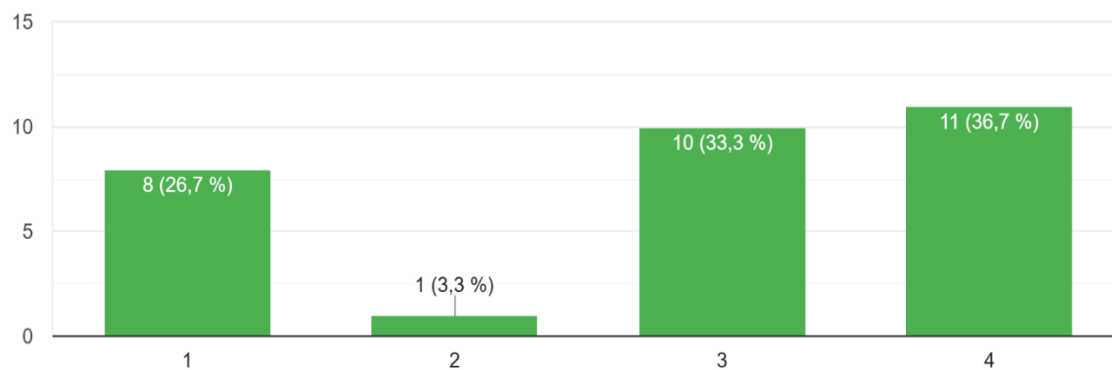
3. Los datos catastrales presentan coherencia e integración.

30 respuestas



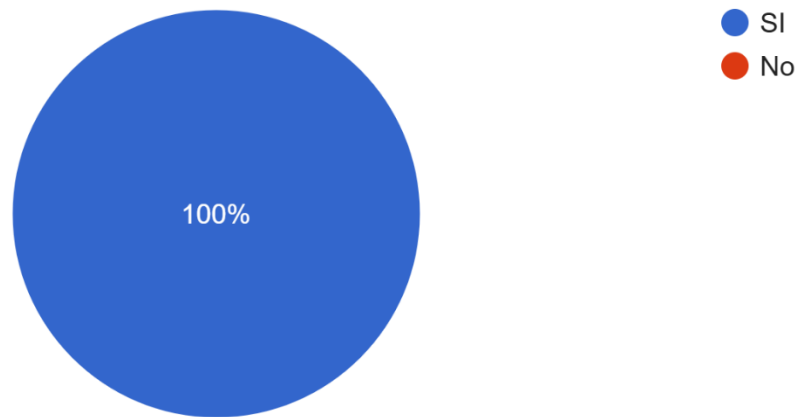
4. Nivel de Confianza en la información del SIICAR2 garantiza su seguridad jurídica.

30 respuestas



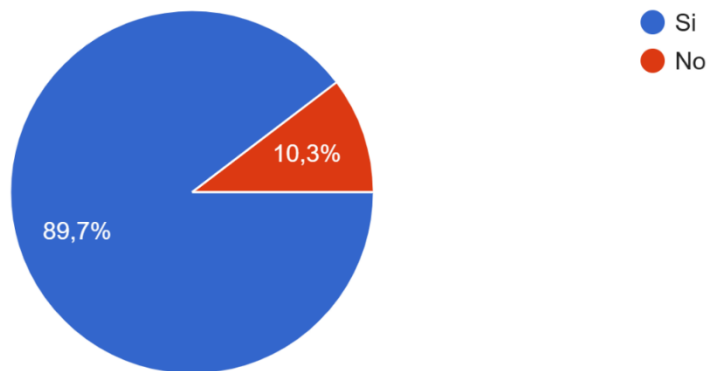
5. El sistema ha mejorado la transparencia y publicidad catastral.

30 respuestas



6. El SIICAR2 ha contribuido a resolver conflictos de propiedad en la Región.

29 respuestas



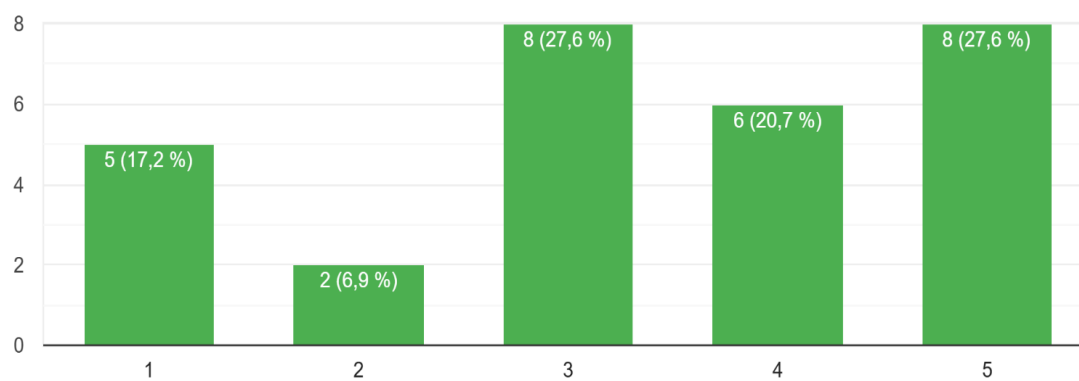
7. El sistema refleja avances significativos en la modernización institucional.

30 respuestas



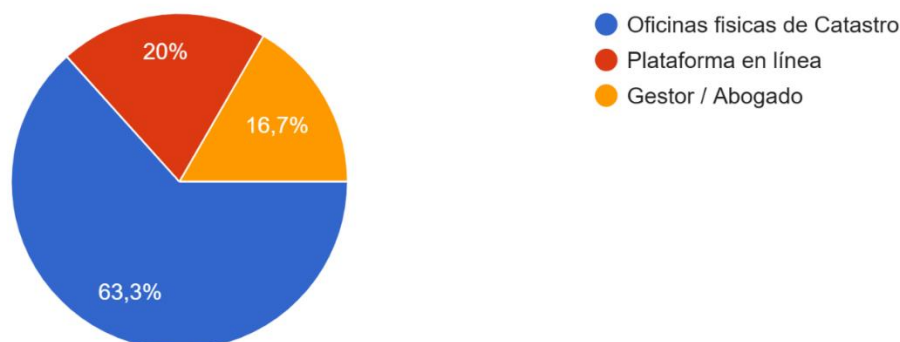
8. Nivel de satisfacción en la utilización del SIICAR2.

29 respuestas



9. Por cual medio accede principalmente a los servicios del SIICAR2

30 respuestas



10. Comente que beneficios destacaría del SIICAR2 en comparación con el sistema

El SIICAR2 mejora sustancialmente al sistema anterior al integrar la información física de los inmuebles con el Registro, permitiendo consultas en línea más rápidas y seguras, reduciendo errores en la descripción de linderos y superficies, y fortaleciendo la transparencia y eficiencia en la gestión territorial.

La tramitación es más rápido efectiva y segura

Información al momento

Gestionar los beneficiarios finales de las sociedades

No cumplen con el tiempo estimado en la emisión de documentos

Seguridad jurídica

Tiempos de respuestas más ágiles

Es más rápido

Es un sistema moderno que agiliza los procesos

La entrega de planos y certificados es más rápida

Más acceso por línea y tiempos de entrega más cortos, pero los costos se han incrementado

Se han agilizado los trámites grandemente

Mayor precisión de la información

Agilidad de trámites o facilidad

Ha mejorado mucho, pero necesitan mayor capacitación

Acceso a la información de una forma más rápida.

Accesibilidad e investigación personal de los registros, ya sea sociedades Anónimas, registros de propiedad y precisión al utilizarlas. -

Es más fácil ver el valor catastral de la propiedad

Mayor confianza en la documentación emitida

Agilización de los tramite

Simplificación de los procesos, reducción de duplicidad de inscripciones de parcelas y fincas.

Excelente

Eficiencia

A través de su actualización se va actualizando constantemente las delimitaciones de las propiedades provocando una actualización segura en una parcela específica y sus colindantes

Ahorro tiempo

Los tramites son entregados en tiempo y forma cuando te indican el baucher

Este sistema electrónico te ahorra tiempo y dinero

La confianza de los bancos para poder aprobar los préstamos ya que tiene mayor seguridad jurídica

La mayor ventaja es la seguridad jurídica que ofrece la vinculación única de la parcela catastral con la finca registral. Esto evita duplicidades y fraudes que eran más comunes en el sistema anterior. También es destacable la posibilidad de realizar gestiones en línea, optimizando el tiempo del profesional

El costo es un poco más elevado

ANEXO 2. Evidencias Visitas In Situ



