

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA
UNAN – LEÓN
ÁREA DE CONOCIMIENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIATURA EN DERECHO

" Importancia de la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León."

Autor: Javier Enrique Guido Zapata.

Tutor: M.Sc. Luz Marina Zapata.

León, Nicaragua, 28 de noviembre de 2025.

2025: 46/19 ¡Siempre más allá, Seguimos Avanzando en la Revolución!

DEDICATORIA

Deseo dedicar este trabajo, en primer lugar, a Dios, por concederme la fortaleza, la sabiduría y la perseverancia necesaria para culminar con éxito esta etapa académica. Su guía constante ha iluminado mi camino en los momentos de mayor reto y ha sido el fundamento de cada logro alcanzado.

A mis padres, por su apoyo incondicional, su comprensión y por ser la base sólida que ha sostenido mis metas y aspiraciones. Gracias por acompañarme en cada paso, por confiar en mis capacidades y por brindarme el impulso necesario para superar las dificultades que se presentaron durante este proceso.

Dedico con especial reconocimiento este trabajo a mi madre y tutora, Dra. Luz Marina Zapata, cuya guía académica, profesionalismo y entrega han sido esenciales en el desarrollo de esta investigación. Agradezco profundamente su acompañamiento, sus consejos y confianza depositada en mí. Como madre, ha sido mi mayor ejemplo de fortaleza y dedicación, como tutora ha sido una orientadora excepcional, capaz de trasmitirme conocimiento con paciencia, claridad y excelencia. Su doble rol ha marcado significativamente mi formación personal y académica, y este logro también es reflejo de su esfuerzo y entrega.

Extiendo también mi sincero agradecimiento a todos los docentes que forman parte de mi proceso de formación profesional, cada uno con su dedicación, compromiso y vocación, quienes aportaron de forma invaluable a mi desarrollo académico. Gracias por compartir sus conocimientos, por exigir lo mejor de mí y por contribuir a mi crecimiento intelectual.

Finalmente, dedico esta tesis a todos aquellos que, de diferentes maneras, aportaron al cumplimiento de este objetivo, a cada uno, mi más profundo agradecimiento.

RESUMEN

La presente monografía tiene por temática la importancia de la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León, , un tema de mucha importancia para la seguridad de los usuarios en los Registros Públicos, así como para el mismo Estado de Nicaragua, es un tema relativamente reciente para nuestro ordenamiento jurídico, ya que surge por la necesidad de modernización y automatización de los Registros Públicos de la propiedad Inmueble y Mercantil en nuestro país, así mismo para brindar seguridad jurídica a los diferentes usuarios que realizan distintas actividades o transacciones registrales.

La monografía está comprendida en tres capítulos : Capítulo I: Se analiza el ordenamiento jurídico Nicaraguense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 y se abordan los aspectos generales relacionados al Derecho Registral y sus principios ,Capítulo II: Se presentan las ventajas y desventajas de la modernización del SIICAR 2 en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León y el Capítulo III: se expone la Importancia de la Implementación del SIICAR 2, destacando el trabajo del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN) por garantizar la transparencia, seguridad jurídica y lucha contra la corrupción.

Esta investigación es de tipo teórica- documental, se encuentra debidamente sustentada con fuentes normativas, doctrinales y bibliográficas, a través del análisis síntesis del ordenamiento jurídico nicaragüense, este análisis se hizo con el objetivo de dilucidar la importancia de la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2, para contribuir a un mejor conocimiento del tema, tanto para estudiantes de la carrera de Derecho, profesionales del Derecho y así mismo pueda servir como base para futuras Investigaciones relacionadas al tema.

Palabras claves: Importancia, Modernización, Registros Públicos, SIICAR 2, Seguridad Jurídica.

Carta Aval Tutor

León, 20 de Noviembre de 2025.

M.Sc. Francisco Balladares.

Coordinador de Área de conocimiento de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Área de Conocimiento de Ciencias Jurídicas y Sociales.

UNAN – León

S.D.

Estimado profesor:

Reciba saludos cordiales de mi parte. Es mi deseo que siga cosechando éxitos en este año 2025, La presente tiene por objeto hacer de su conocimiento que la tesis denominada: "**Importancia de la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León.**". elaborada por el bachiller: **Javier Enrique Guido Zapata.**

Ha sido concluida de manera satisfactoria, y cumple con los requisitos establecidos en los artículos del 41 al 79 del Reglamento de Formas de Culminación de los Estudios, en tal sentido estoy autorizando la misma en mi calidad de tutor, para que el anteriormente mencionado bachiller pueda ejercer su Derecho a la defensa.

Agradezco la atención a la presente.

M.Sc. Luz Marina Zapata Meza.

Tutor

Área de conocimiento de CCJJ y SS

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	1
II.	OBJETIVOS.....	3
III.	MARCO TEÓRICO	4
	CAPÍTULO 1: Generalidades y principios del Derecho Registral y análisis del ordenamiento jurídico Nicaraguense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2.....	4
	Principios Registrales	5
	Principio de Inscripción.....	6
	Principio de legalidad	6
	Principio de Rogación	7
	Principio de Prioridad.....	7
	Principio de Especialidad o Determinación	8
	Principio de Tracto Sucesivo.....	9
	Principio de Legitimación	10
	Principio de la Fe Pública Registral	10
	Principio de Publicidad	10
	Análisis del Ordenamiento Jurídico Nicaraguense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2.....	13
	CAPÍTULO 2: Ventajas y desventajas de la modernización del SIICAR 2 en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León.....	16
	Ventajas de la implementación del SIICAR 2.....	16
	Desventajas del SIICAR 2.....	18
	CAPÍTULO 3: Importancia de la Implementación del SIICAR 2.	19
	Modernización de los Registros Públicos Inmuebles y Mercantiles en el Derecho Comparado.	21
	En Europa.	21
	Región Centroamericana.	23
IV.	DISEÑO METODOLÓGICO	24
V.	CONCLUSIONES.....	25
VI.	RECOMENDACIONES	27
VII.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.	28

LISTA DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

- SIICAR: Sistema Integrado de informacion Catastral y Registral
- SIICAR 2: Segunda Versión del Sistema Integrado de información Catastral y Registral
- INETER: Instituto Nicaraguense de Estudios Territoriales
- GRUN: Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional
- SINARE: Sistema Nacional de Registros Publicos
- PGR: Procuraduria General de la República
- CSJ: Corte Suprema de Justicia
- AIF: Asociación Internacional de Fomento (Banco Mundial)
- PRODEP: Proyecto de Ordenamiento de la propiedad
- ODS: Objetivos de desarrollo Sostenible
- NAC: Numero Absoluto Catastral
- NAP: Numero Absoluto de la propiedad
- ARTO: Articulo
- UE: Union Europea

I. INTRODUCCIÓN

En la presente monografía se demuestra la importancia de la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León, así mismo se analiza el ordenamiento jurídico Nicaraguense que abarcan las leyes que respaldan esta figura.

Anteriormente las diligencias en el Registro de la propiedad eran únicamente de manera presencial, el interesado o el apoderado según fuese el caso tenía que presentarse a las diferentes ventanillas del Registro, hacer fila y esperar su turno, lo mismo ocurría con las consultas a los tomos, ya que tenemos que recordar que la información solo se encontraba de manera escrita en los tomos, por el gran trabajo realizado por las amanuenses, así mismo no existía concordancia muchas veces de la información que manejaba registro y el Catastro.

La búsqueda del ordenamiento de la propiedad ha sido de mucho interés para el Estado de Nicaragua, ha sido uno de los temas que a través de los años se le ha dado prioridad, ha sido una tarea ardua y compleja en busca de ofrecer a los usuarios una mejor atención y seguridad jurídica en las distintas transacciones registrales que realizan.

En esta búsqueda por el ordenamiento y modernización de los Registros en nuestro país se ha creado el SIICAR (Sistema Integrado de Información de Catastro y Registro). Encontramos que la primera actualización del SIICAR 1 fue implementada en el Registro Público de Chinandega en 2014, como la primera etapa del proyecto de modernización del Catastro y Registro en Nicaragua, cuyo objetivo principal fue digitalizar y unificar la información del registro físico con el catastro.

En lo que respecta al Sistema SIICAR 2 se implementó en las delegaciones de catastro físico de León y Madriz a partir de febrero de 2021. La implementación en León se llevó a cabo como parte del proyecto de ordenamiento de la propiedad y buscó integrar la información gráfica y alfanumérica de ambos departamentos para mejorar la eficiencia en la respuesta al usuario y la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, permitiendo el intercambio de información en tiempo real entre el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales

(INETER) y los registros públicos, lo que agiliza trámites y fortalece la seguridad jurídica de la propiedad.

Debido a esta necesidad del ordenamiento de la propiedad y la búsqueda de proporcionar seguridad jurídica a los usuarios por parte del Estado, así como la relevancia que tiene la modernización de los registros Públicos Inmuebles y Mercantiles es que es de mucha importancia la presente investigación y se encuentra planteada en tres capítulos:

En el capítulo I se analiza el ordenamiento jurídico Nicaragüense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2, aquí también se abordan las nociones generales sobre el derecho registral y sus principios.

En el capítulo II se identifican las ventajas y desventajas de la implementación del SIICAR 2 en la modernización del Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León.

Por último, en el capítulo III se expone la importancia de la implementación del SIICAR 2 como parte del ordenamiento de la propiedad y garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León .el impacto que tiene tanto en brindar seguridad jurídica , destacando el trabajo del Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional (GRUN) por proteger y dinamizar la economía nacional y el sistema financiero al reforzar la supervisión previniendo así actividades ilícitas como el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la lucha contra la corrupción.

II. OBJETIVOS

Objetivo General:

Demostrar la importancia que reviste la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León.

Objetivos específicos:

1. Analizar el ordenamiento jurídico nicaragüense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2.
2. Identificar las ventajas y desventajas de la implementación del SIICAR 2 en la modernización del Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León.
3. Determinar la Importancia de la implementación del SIICAR 2 como parte del ordenamiento de la propiedad y garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León.

III. MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO 1: Generalidades y principios del Derecho Registral y análisis del ordenamiento jurídico nicaragüense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2.

En este capítulo se abordan definiciones, las generalidades y principios del Derecho Registral, su evolución, sus antecedentes, también analizar el ordenamiento jurídico nicaragüense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2.

Para contribuir con un mejor conocimiento del ordenamiento jurídico nacional, es pertinente tener en cuenta los aspectos básicos del Derecho Registral.

El Derecho registral es el conjunto de normas que regulan los órganos estatales encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella, y los efectos que la misma produce.

Es un sector del Derecho Objetivo que abarca dos grandes partes; El Derecho Registral Formal y el Derecho Registral Material. El Derecho Registral Formal es el referido a los efectos de la toma de la razón. (Trapani, D. 2022).

En este sentido, el Derecho Registral es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), con los fines de certeza y protección (Gonzales, G. 2016).

Los sistemas registrales son uno de los pilares jurídicos más importantes que un Estado puede brindar para garantizar la seguridad jurídica a sus ciudadanos, a los inversionistas Nacionales o Internacionales y para el mismo Estado también, ahora bien, establecer un nuevo sistema

registral, modernizarlo es una tarea ardua, sin embargo, las tareas no se implantan en el vacío, sino que cuentan con una previa estructura de los derechos de propiedad. En el caso de Nicaragua, esta viene determinada por el Código Civil de 1904 (Jarquín, M & Muñoz, P. 2017).

Debemos de tener en cuenta que el Sistema Registral influye tanto en la negociación como en las reglas de protección y prioridad de los derechos de propiedad, esta protección la encontramos en el Código Civil en los artículos 2753 y 2797 y se complementan con la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, donde se encuentra diseminado en su artículo 49 el principio de “fe pública registral”, es decir la protección que debe de ofrecer un sistema registral debe de ser integral.

El sistema registral sirve para diferentes transacciones; nos sirve para obtener titularidades seguras, ejemplo de ello puede ser la seguridad jurídica para el notario y para el comprador al tener a la vista una libertad de gravamen actualizada a la hora de realizar una compra venta.

El sistema registral nos desvela con quien podemos contratar sin temor a la evicción, aunque el derecho se anule o resuelva por causas que no consten en el registro, También nos facilita la contratación, pues esta no precisa de investigaciones retrospectivas (Jarquín, M & Muñoz, P. 2017).

Principios Registrales

Antes de hablar de los Sistemas registrales y sus avances en nuestro país considero necesario abordar los principios registrales para tener un mayor entendimiento del tema.

Estos los encontramos enumerados en el arto 30 de la ley 698, Ley General de los Registros públicos;

1. Inscripción;
2. Legalidad;
3. Rogación;

4. Prioridad;
5. Especialidad o determinación;
6. Tracto sucesivo;
7. Legitimación;
8. Fe pública registral; y
9. Publicidad.

Principio de Inscripción

Es la regla fundamental que establece que ciertos derechos (especialmente los reales sobre bienes inmuebles no se consolidan plenamente ni son oponibles frente a terceros sino hasta que se registran formalmente en el registro público de la propiedad.

Este principio garantiza la seguridad jurídica al hacer públicos los actos y derechos, ofreciendo protección legal al titular inscrito frente a terceros, al cual se le atribuye en principio, la titularidad del derecho registrado.

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 44, 45, 46, 48, 50, 72, 79 y 80, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso a), 72 al 92, 105, 106 y 152.

Principio de legalidad

La ley para mayor seguridad, otorga al Registrador la facultad de apreciar si el título reúne los requisitos de fondo y forma necesarios para su inscripción.

Esto va en correspondencia con la calificación de los documentos, en el artículo 35 de la Ley N° 698 se establece el principio de legalidad en su aspecto formal; Para que pueda inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura

pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro documento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para ese efecto.

El principio de legalidad en la calificación registral: implica un derecho y una obligación del registrador/a que debe controlar aspectos del documento en los límites y alcance que la ley fija; y para el rogante, quien podrá exigir que el Registrador adecue su comportamiento a la ley (Ley N° 698 artículos 3° y 35) este principio se hace efectivo a través de la calificación registral. (Jarquín, M & Muñoz, P. 2017).

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 33, 35, 36, 37,38,39, 41 numeral 2), 45 y 47, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso b), 57, 61 al 71, 148,149,159 y 179.

Principio de Rogación

Lo encontramos plasmado en el artículo 32 de la ley 698 en el cual se establece que el procedimiento registral se iniciara con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta ley o a instancia de autoridad competente en los casos de autorizados por mandato de ley expresa.

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 32, 81, 105 numeral 10) y 107, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 24, 25, 34 inciso c), 47, 48, 66, 67, 164 y 175.

Principio de Prioridad

El artículo 31 de la Ley establece que el principio de prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro es decir que se tomará en cuenta quien realice primero la presentación del documento y se considera como fecha de Inscripción para

todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Según el artículo 33 el asiento de presentación se obtiene con la simple solicitud de la parte interesada, es decir la presentación en las oficinas del registro y estos a su vez para ser recibidos deberán cumplir los requisitos formales y de admisión requeridos para el tipo de trámite solicitado.

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 31, 32, 36, 41, 47 y 83, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso d), 35, 39 y 41 inciso d).

Principio de Especialidad o Determinación

Esto implica que por cada bien inmueble o persona se abrirá una cuenta registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos al bien inmueble o persona según corresponda.

Se tiene que identificar o individualizar la finca o persona, haciendo constar en el Registro su naturaleza, situación, cabida, los sujetos que participan en los actos o contratos que se inscriben, determinación de los derechos y su número registral (Carballo, J. 2023).

Su objetivo es que los registros sean claros y precisos para que cualquiera que confíe en la información inscrita pueda conocer la extensión, el alcance y el contenido de un derecho.

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 36 numeral 8), 47, 84,85,86,87,88 y 89, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso e), 72, 73 y 74.

Principio de Tracto Sucesivo

Este principio establece que para inscribir un derecho sobre un inmueble este debe provenir del titular registral previamente inscrito, creando una cadena de transmisiones ininterrumpidas.

Este principio está muy relacionado a la seguridad jurídica al exigir que el historial de propiedad sea continuo y verificado. Para inscribir una nueva transferencia, es requisito que el derecho del transmitente (vendedor) ya esté registrado.

El Tracto Sucesivo consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio de las propiedades, de tal manera que la nueva transmisión se respalde en la anterior. Es decir, la persona que está inscrita en el Registro es la dueña, siendo para el Estado la única que puede transmitir la propiedad (Castillo, C. 2019)

La interrupción del tracto sucesivo supone un obstáculo para la inscripción de un bien inmueble en el que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales.

La Ley 698 señala que el tracto sucesivo es un principio y en el artículo 36 sobre la Calificación de Documentos por el registrador, el inciso 6 cita "Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta".

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 90, 91 y 92, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso e), 72, 73 y 74.

Principio de Legitimación

Este principio establece que los asientos de los Registros Públicos se presumen exactos y veraces, y que el titular inscrito está legalmente legitimado para actuar como si fuera el dueño del derecho inscrito.

Este principio protege al titular al presumir la exactitud del contenido de la inscripción, hasta que un juez declare su inexactitud o invalidez. Se encuentra recogido principalmente en la Ley General de los Registros Públicos, Ley 698, en sus artículos 42, 43 44 y 75 y en su reglamento en el artículo 34 inciso g)

El titular registrado puede actuar en el tráfico jurídico de acuerdo con lo que consta en el asiento, se presume que su derecho es válido y oponible frente a terceros hasta que se demuestre lo contrario en un proceso judicial.

Principio de la Fe Pública Registral

Es la presunción de que el contenido del Registro es exacto e integro, protegiendo a quien adquiere un bien de buena fe y a título oneroso, basándose en lo que aparece registrado. Es decir que el tercero adquirente queda protegido ante posibles vicios o ineficacias del derecho del transmitente que no consten en el registro, otorgando seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 42, 49 y 70, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso h).

Principio de Publicidad

Establece que la información contenida en los Registros Públicos debe de ser accesible a cualquier persona interesada, garantizando la transparencia y seguridad jurídica del tráfico jurídico.

Este principio se divide en dos aspectos: la publicidad formal, que es el derecho a obtener información sobre los asientos (mediante certificados o notas simples), y la publicidad material, que son los efectos jurídicos que se derivan de esa inscripción, como la presunción de veracidad.

Su finalidad es doble: por un lado, facilitar la transparencia del tráfico jurídico inmobiliario, y, por otro, dotar de eficacia y seguridad jurídica a los derechos reales debidamente inscritos.

Se encuentra ligado muy estrechamente al resto de principios registrales, y todos ellos configuran el sistema de normas que regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad. (Pardeiro, J. 2025).

Este principio lo encontramos tutelado en la ley N°698 en sus artículos 51 al 57, 96, 97, 105 y 112, así como también en el reglamento a esta ley en su artículo 34 inciso b), artículos 127 al 146.

Una vez ya establecidos los principios registrales podemos abordar un poco sobre la evolución del Derecho Registral en Nicaragua, cabe mencionar que estos principios fueron tomados en cuenta para la creación del SIICAR 2.

Por lo que resulta necesario que abordemos los momentos importantes en la evolución del Derecho Registral en Nicaragua:

Durante el gobierno del presidente José Santos Zelaya se comenzó a ordenar la propiedad, se creó el Registro Público de la Propiedad Inmueble y nace la escritura de compraventa, así como la figura del Título Supletorio, que junto a la posesión tienen un rol importantísimo en el desarrollo del ordenamiento jurídico del país, como también lo tiene la prescripción extraordinaria.

El Registro de las propiedades se llevaba en libros foliados y encuadernados, la toma de razón se hacía dentro de los encasillados, registrándose hipotecas, imposiciones y venta de

censos y tributos, fundación de mayorazgos y obras pías, liberación de censos, tributos y demás gravámenes. Las otras transmisiones inmobiliarias y las hipotecas legales y generales estaban al margen del Registro.

Segundo Registro: Registro del Conservador Con el primer Código Civil en 1867 se estableció el Registro del Conservador, y en junio de 1877 se aprobó el Reglamento del Registro Conservatorio. Con el nacimiento de este Registro, se llena un gran vacío en materia Registral, aplicando dos grandes principios: la publicidad y la especialidad. El Registro del Conservador y su Reglamento, siguieron la técnica del folio personal. Se estableció en cada cabecera departamental y el funcionario público titular se llamaba CONSERVADOR. El Registro se efectuaba en libros escritos a mano, foliados, numerados y empastados, se llevaban tres Registros: 1. Registro de la Propiedad 2. Registro de Hipotecas y Gravámenes. 3. Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

La estructuración de la propiedad se refiere a cómo se organiza y distribuye el control y los derechos sobre un activo, ya sea en una empresa o un terreno, para bienes inmuebles se trata de organizar la titularidad de la tierra y su subdivisión.

El proceso de estructuración de la propiedad en nuestro país tuvo sus comienzos a través de la implementación del Código Civil en 1904.

La Modernización de los Registros Públicos es un tema relativamente reciente para nuestro ordenamiento jurídico, nace por la necesidad de regular las distintas transacciones registrales que pueden efectuar los usuarios y brindar un mejor orden y accesibilidad, procurando no dejar ningún vacío, se trata de brindar más seguridad jurídica a la población al momento de realizar cualquier diligencia, ofrecer mayor seguridad y restricción para el lavado de activos y evitar las malas prácticas.

así mismo se trata de resolver el problema del ordenamiento de la propiedad que por muchos años se ha tenido en nuestro país, por lo que está relacionado a las diferentes Políticas Públicas y programas de modernización del Estado nicaragüense.

Si deseamos aventurarnos en este tema de la modernización del SIICAR 2, desde un punto de vista profesional y académico, es necesario saber cuál es el marco jurídico por el cual se rige, conocer sobre la importancia de la modernización, así como también conocer sus ventajas y desventajas comparándolo a como estaba antes de la modernización.

Análisis del Ordenamiento Jurídico nicaragüense sobre la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2.

A como afirmé anteriormente en nuestro país el problema del ordenamiento de la propiedad se ha tratado de solventar desde hace muchos años, ya que es un eje primordial para brindarle seguridad jurídica a los ciudadanos, inversiones y al Estado mismo.

El Registro de la Propiedad Inmueble es la institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del Derecho Registral, en el ámbito de ordenamiento de la propiedad es fundamental para cumplir con el objetivo de la estabilidad y tenencia de la tierra, es el órgano que garantiza el derecho legal sobre la propiedad. (Poder Judicial, 2014).

En el artículo 71 de la Ley 698 se establece la Naturaleza del Registro Público de la Propiedad:

El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es una institución, que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad.

También regula la ordenación de las formas de publicidad de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales en sentido estricto y aquellas relaciones jurídicas de trascendencia legal.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble como institución es de naturaleza jurídica de ámbito administrativo, la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los Registradores Públicos son funcionarios administrativos auxiliares a la Administración de justicia. Los Registros Públicos tienen su fundamento legal en el Código Civil cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran surtir efectos contra tercero, para lo cual puede actuar por solicitud de quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate, o bien, por orden de cualquier autoridad judicial (Jarquín, M & Muñoz, P. 2017).

El objeto del Registro de la propiedad Inmueble lo encontramos en el artículo 72:

1. La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles.
2. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación.

En nuestro ordenamiento jurídico nicaragüense se ha regulado la modernización y automatización de los registros públicos desde las siguientes leyes y reglamentos:

Ley N° 698 (Ley General de los Registros Públicos) aprobada el 7 de Agosto de 2009, publicada la Gaceta, diario oficial N° 239 del 25 de Agosto del 2020.

Mediante Esta ley se establece el Sistema Nacional de Registros (SINARE), se establece la organización, regulación administrativa, funcionamiento de los registros públicos (Arto 2)

En esta ley se hace mención de la necesidad de un sistema ágil, eficiente y moderno y acorde a los avances tecnológicos.

Designa a la Dirección Nacional de Registros (DNR) como autoridad para aprobar los medios tecnológicos.

Decreto N° 13-2013, es el Reglamento a la ley 698 y establece en detalle cómo debe de implementarse la automatización registral:

En este reglamento también se detallan los principios registrales aplicables que los registradores Públicos deberán de observar de forma obligatoria y se establecen los diferentes conceptos (arto 34).

Otros aportes de este Reglamento son:

- Permite que los libros del registro (diario, índice, inscripción) se lleven en soporte electrónico o medios automatizados (arto 36)
- Establece que con la implementación del SIICAR (Sistema Integrado de Información Catastral y Registral), la forma de llevar el registro y la publicidad registral deben adaptarse a lo previsto por la ley y el reglamento.
- Señala que las oficinas registrales deben mantener copias de respaldo de la base de datos electrónica y garantizar la seguridad de la información.

Ley N° 1035, Ley de Reforma a la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio de la Republica de Nicaragua, aprobado el 20 de agosto de 2020, Publicado en la Gaceta, Diario oficial N° 158 del 25 de agosto de 2020.

En esta ley se hacen ajustes puntuales a la ley general de los Registros Públicos para adaptar y modernizar ciertos mecanismos registrales.

Por consiguiente, se modifican varios artículos con el fin de adaptar partes del sistema registral para modernizarlo y garantizar la transparencia (3, 36, 155, 156, entre otros).

Vincula la reforma registral con la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento al terrorismo, asegurando estándares de seguridad y trazabilidad en la información registrada.

También es importante mencionar que, a partir de las recientes reformas en el país, los Registros Públicos del SINARE ya no dependen directamente del poder judicial, sino de la Procuraduría General de la República (PGR).

Esto mediante la Ley N° 1167 denominada Ley de adscripción del Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARE a la Procuraduría General de la Republica, publicada en la Gaceta, Diario Oficial N° 199 del 1 de noviembre 2023.

Así mismo reformó la Ley Orgánica del Poder Judicial (Ley 260), la Ley de Carrera Judicial (Ley 501) y la Ley de Tasas del Sistema Nacional de Registros (Ley 920).

CAPÍTULO 2: Ventajas y desventajas de la modernización del SIICAR 2 en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de León.

En este capítulo se analizan las ventajas y desventajas de la modernización del SIICAR 2 con respecto al anterior sistema, igual aquí se habla sobre el fortalecimiento de la seguridad jurídica en los derechos de propiedad y las transacciones mercantiles o registrales.

Para establecer las ventajas y desventajas de la modernización del SIICAR 2 resulta necesario que entendamos cómo funciona el sistema.

Funcionamiento del SIICAR:

Este sistema funciona como una sola base de datos entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. En Catastro Físico se genera un Número Absoluto Catastral (NAC), con parámetros de geo-referenciación global (UTM), el que es presentado en Registro, en donde se generará un Número Absoluto de Propiedad (NAP) relacionándolo con el NAC antes mencionado. La unión o vinculación de ambas informaciones se genera, creando de forma automatizada un paquete de mensajería entre los esquemas de datos de Catastro y Registro una vez que concluye el proceso de inscripción.

Ventajas de la implementación del SIICAR 2

Dentro de las ventajas de la implementación del SIICAR 2 tenemos:

- **Mayor velocidad y eficiencia:** al centralizar la información en una sola plataforma, lo que viene a mejorar los tiempos de respuesta y la agilidad de los trámites para profesionales como Notarios y Topógrafos.
- **Integra todas las herramientas del técnico catastral en una sola plataforma.**
- **Mejor servicio al usuario:** Mayor seguridad y acceso directo a la información registral.
Se pueden descargar certificados, pagos.
- **Seguridad en las transacciones:** Aumenta la seguridad de las transacciones al unificar y relacionar la información catastral y registral.
Al existir certeza y seguridad jurídica, también se tiende a reducir errores, litigios y facilita transacciones.
- **Acceso directo a la información:** Permite un acceso directo a la información registral a través de la pantalla de consulta, lo que evita lo que se hacía anteriormente que era la revisión de tomos de manera física.
Por lo que hay acceso remoto por parte de notarios, usuarios y funcionarios.
- **Control en los procesos:** Proporciona mayor fluidez y control sobre las etapas de cada proceso registral y catastral.

Existen reportes tanto del Banco Mundial como de la Corte Suprema de Justicia donde ha sobresalido la ventaja de agilización de trámites a partir de la implementación del SIICAR 2, donde los días para la inscripción y registro de ventas de propiedades han aminorado considerablemente.

Informe del Banco Mundial (Proyecto P163531)

En el “Implementation Status & Results Report” del Banco Mundial se reporta una satisfacción muy alta de los usuarios con el SIICAR 2.0 (99 %).

En el “ICR Document” (informe de cierre/evaluación) se menciona que con SIICAR 2 se redujo el tiempo para registrar compras/ventas de propiedades: pasó de 35 días (línea de base) a 12 días con el nuevo sistema en algunos registros departamentales.

También apunta que se estandarizaron plantillas registrales y de certificación, lo que simplificó y redujo trámites.

Datos reportados por la Corte Suprema de Justicia

Según declaraciones de la presidenta de la CSJ, la modernización con SIICAR 2 llevó a una mejora en los tiempos de entrega para inscripciones: mencionan un promedio de 11 días para el trámite de compraventa desde la solicitud del certificado en catastro hasta que el registro está inscrito.

Esto se alinea con reportes locales (2022) donde se midieron tiempos de respuesta al usuario.

La página de INETER sobre SIICAR también lista entre sus beneficios la “disminución del tiempo de servicio y de los trámites” para los usuarios.

Desventajas del SIICAR 2

- **Costo de implementación:** La migración a un sistema más avanzado puede implicar costos de desarrollo, infraestructura y actualización.
- **Curva de aprendizaje:** Los usuarios pueden necesitar tiempo y capacitación para adaptarse a la nueva plataforma y sus funcionalidades.
- **Riesgo de errores en la migración:** La transferencia de datos de un sistema a otro puede presentar el riesgo de errores si no se realiza con los debidos controles de calidad.

- **Complejidad técnica:** Requiere una infraestructura tecnológica robusta para soportar la nueva plataforma y asegurar su rendimiento.

Así mismo como todo sistema electrónico una de las desventajas es cuando no hay fluido eléctrico o caídas del sistema pues no se puede tener acceso, mientras que en el anterior se hacia la revisión de tomos físicos.

Igualmente, como todo sistema electrónico puede existir vulnerabilidad de la seguridad y privacidad, riesgo de accesos no autorizados, filtraciones o ataques cibernéticos.

Esta modernización ofrece más ventajas que desventajas, ofrece seguridad jurídica a los usuarios, conlleva también ahorro de tiempo y dinero ya que se evita ir de manera presencial a las instituciones a hacer largas filas como se hacían anteriormente, incluso a hacer pagos extras como poderes de representación a los abogados y notarios, mayor facilidad a la información.

CAPÍTULO 3: Importancia de la Implementación del SIICAR 2.

En este capítulo se demuestra la importancia de la modernización del SIICAR 2, centrándome en las ventajas ya establecidas en el capítulo anterior y en concordancia con Políticas Públicas de modernización, lucha contra la corrupción y la pobreza implementadas por el GRUN y que están relacionadas a la modernización de las Instituciones, y servicios prestados a los usuarios.

Como pudo ser referido en el capítulo anterior, existen más ventajas que desventajas en la implementación y modernización del SIICAR 2, por consiguiente, se reafirma la importancia de este sistema tanto para los usuarios como para el propio Estado.

Dentro de todos los beneficios que ya abordamos se encuentra claramente definido que su importancia radica en brindar seguridad jurídica a los diferentes usuarios que realizan transacciones registrales y al Estado en el ordenamiento de sus propiedades, lo que vendría

a beneficiar a todos los interesados, ya sean como compradores, vendedores, abogados y notarios, topógrafos, inversionistas nacionales e internacionales.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos (Bárcenas, N, et al. 2015).

La seguridad jurídica es un principio reconocido mundialmente como un principio del Derecho. La certeza del Derecho es la base fundamental de este principio. Este principio da a conocer en el ámbito de su publicación y de su publicidad, la seguridad de que se tiene conocimiento, o de que se puede llegar a tener, de lo que la ley tiene como prohibido, legal y mandado por los poderes públicos, con respecto a una persona para con la sociedad y de la sociedad para con uno mismo.

Esta seguridad jurídica se viene a concretar por el propio funcionamiento del SIICAR 2, por lo que es importante abordar un poco sobre cómo funciona el sistema para lograr entender el alcance y concretización de la seguridad jurídica ofrecida a los usuarios:

Este sistema funciona como una sola base de datos entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. En Catastro Físico se genera un Número Absoluto Catastral (NAC), con parámetros de geo-referenciación global (UTM), el que es presentado en Registro, en donde se generará un Número Absoluto de Propiedad (NAP) relacionándolo con el NAC antes mencionado. La unión o vinculación de ambas informaciones se genera, creando de forma automatizada un paquete de mensajería entre los esquemas de datos de Catastro y Registro una vez que concluye el proceso de inscripción.

Este proyecto surge como parte de la implementación de una estrategia integral de desarrollo del sector rural, que el Gobierno de Nicaragua, con el apoyo de la Asociación Internacional de Fomento (AIF/Banco Mundial), ha implementado mediante un proyecto de ordenamiento de la propiedad (PRODEP). La concepción de este proyecto, por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se dio dentro de un proceso orientado hacia la formulación de un Programa de Ordenamiento de la Propiedad de largo plazo, con el objetivo de mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra.

El problema del ordenamiento de la propiedad es uno de los principales temas que se ha tratado de priorizar por el presente Gobierno, tenemos que recordar que en la década de los 90's y 2000 se entregó un mismo título a varios dueños y estos a su vez no iban al Registro a inscribir, lo que causó pérdida de ese encadenamiento de las transmisiones y ha dificultado el saneamiento de la información registral, que es la reconstrucción del Tracto Sucesivo.

Esta modernización es importante y forma parte del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad impulsado por el GRUN, así mismo del plan nacional de lucha contra la pobreza y para el desarrollo Humano 2022-2026.

La modernización de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil es de suma importancia y es un tema de seguridad e importancia Nacional, ya que así se ofrece un servicio más ágil y seguro, con la modernización del SIICAR 2 se ofrece a los usuarios o ciudadanos más seguridad en el tráfico jurídico y una mejor sincronización con la oficina de Catastro.

Es un tema que toma en cuenta diferentes ejes, en nuestro caso en particular se sitúa en el eje número once de la estrategia Nacional de Educación; el eje de Investigación e Innovación, así mismo se enmarca dentro de las directrices del Gobierno, como el Plan Nacional de lucha contra la Pobreza y para el desarrollo humano, así como también los ODS de la Agenda 2030, es parte de las Políticas Públicas que el GRUN ha implementado para eliminar las malas prácticas y brindar más seguridad jurídica en nuestro país y está en concordancia con las directrices para garantizar la Seguridad Nacional.

Modernización de los Registros Públicos Inmuebles y Mercantiles en el Derecho Comparado.

En Europa.

Es la región más avanzada del mundo en la digitalización de registros públicos, Los Estados miembros de la Unión Europea llevan años trabajando en esa área.

En la Unión Europea (UE) los registros ya funcionan con sistemas electrónicos integrados, sin papel o con papel residual.

Así mismo se cuenta con firma electrónica cualificada, conocida como eIDAS.

Gracias al Reglamento eIDAS, los documentos firmados electrónicamente tienen plena validez jurídica en toda la Unión Europea. Esto permite solicitudes, inscripciones y certificaciones totalmente digitales.

Uno de los aspectos fundamentales del Reglamento eIDAS fue el establecimiento del reconocimiento mutuo de las identificaciones electrónicas expedidas por los países de la UE, siempre que cumplan los criterios reglamentarios especificados y hayan sido debidamente notificadas a la Comisión (Reglamento eIDAS, 2025, Unión Europea).

Este reconocimiento permite transacciones electrónicas seguras al garantizar que una identificación electrónica expedida en un Estado miembro sea válida y reconocida en todos los demás. En particular, el reconocimiento mutuo se vuelve obligatorio para las identificaciones electrónicas que cumplen determinados niveles de garantía, racionalizando así las interacciones transfronterizas y reforzando la confianza en los servicios en línea.

El Reglamento eIDAS prevé la interoperabilidad de los sistemas nacionales de identificación electrónica entre los Estados miembros de la UE. Esto requiere el desarrollo de un marco tecnológicamente neutro que no favorezca ninguna solución técnica particular para la implementación de la identificación electrónica.

Se han establecido normas técnicas y de procedimiento para facilitar la cooperación entre los países de la UE, con el fin de garantizar el intercambio fluido de datos de identificación electrónica y fomentar un ecosistema digital cohesivo en toda la UE.

Otra importancia o avance en la UE es que existe interoperabilidad transfronteriza, la UE exige que los registros nacionales puedan interactuar entre sí, ejemplo; el BRIS: Business Registers Interconnection System (interconecta registros mercantiles de todos los países).

También existe el acceso electrónico a información registral: certificaciones digitales, consultas remotas, sistemas de pagos en línea, notificación electrónica para notarios, abogados, bancos.

Entre los más avanzados destacan **España, Alemania, Francia, Países Bajos**, entre otros, que poseen avances en derecho notarial, firma electrónica, digitalización completa de los registros públicos mercantiles.

Región Centroamericana.

En lo que respecta a nuestra región, en los últimos quince años se ha avanzado hacia la digitalización y automatización de registros, el grado de avance varía por cada país, entre los más avanzados está Panamá, algunos servicios en Costa Rica y Guatemala.

Panamá: el Registro Público ha desplegado un sistema electrónico nacional para inscripciones y consultas, con servicios en línea y uso de firma electrónica calificada en procesos. Es de los ejemplos más consolidados de la región.

Nicaragua: ha recibido financiamiento y apoyo técnico del Banco Mundial para proyectos de administración de tierras y fortalecimiento de derechos de propiedad (registro y catastro) en municipios seleccionados, incluyendo componentes de digitalización.

Honduras: proyectos del Banco Mundial orientados a crear un sistema integrado y descentralizado de administración de tierras (catastro + registro) que incluya modernización tecnológica.

El Salvador: existen iniciativas de coordinación registral y cartográfica (p.ej. consejos/mesas técnicas como CRICAP) orientadas a modernizar los servicios registrales y la interoperabilidad con otras instituciones.

Guatemala / Costa Rica / otros: distintos niveles de modernización (mejoras en sistemas de información, iniciativas de reforma registral y proyectos puntuales). En general, registros con mayor autonomía institucional y financiamiento sostenido muestran más avance.

Con estos avances e implementaciones en diferentes países de la región Centroamericana se pueden deducir ciertas tendencias y cambios; como lo son la digitalización de solicitudes y expedientes, incorporación de la firma electrónica, estrecha relación de catastro e impuestos, así como con los registros.

Los retos en algunos de estos países para lograr alcanzar todos estos beneficios son variados como lo son la implementación de normativas claras sobre firma electrónica, limitaciones presupuestarias y de personal técnico.

IV. DISEÑO METODOLÓGICO

Este trabajo monográfico se realizó bajo los criterios de una investigación jurídica de tipo teórica o documental, en razón que el método que se utilizó fue el teórico para la obtención de la información que la conforma, valiéndonos de fuentes documentales, legislación, doctrina y diversos sitios web referidos al Derecho Registral y la modernización del SIICAR 2; es una investigación de carácter deductiva, pues, partimos de premisas generales a particulares.

Tiene un enfoque cualitativo debido a que se realizó un análisis-síntesis y tiene como objetivo entender todo lo relacionado a la importancia de la modernización del SIICAR 2 y lo que este conlleva en la práctica bajo la legislación vigente; siendo el fenómeno abordado la importancia de la modernización de los Registros a partir del SIICAR 2 como garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León y las ventajas que ofrece.

Producto de este análisis se interpretan, comprenden y destacan las cualidades del mismo lo que le otorga un alcance descriptivo debido a que se exponen las características, naturaleza jurídica, ventajas y desventajas de la Modernización del SIICAR 2 en Nicaragua, así como en el Derecho comparado.

V. CONCLUSIONES

1. En cuanto al análisis del ordenamiento jurídico nicaragüense sobre la modernización de los Registros Públicos a partir del SIICAR 2, podemos afirmar que nuestro país posee un ordenamiento jurídico completo e integral que va desde la Ley No. 1035 "Ley de Reforma a la Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio", como el Decreto N° 13-2013, Ley N° 1167 denominada Ley de adscripción del Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARE a la Procuraduría General de la Republica, así mismo para el proceso de modernización de los registros se toman en cuenta los principios registrales, por lo que Nicaragua cuenta con un ordenamiento jurídico muy completo en esta materia, lo que refuerza tanto la confianza de los usuarios de las transacciones registrales y la capacidad de supervisión y fiscalización del Estado en áreas importantes como es el ordenamiento de la propiedad, garantizando la estabilidad del sistema financiero y económico nacional.
2. En lo que respecta a las ventajas y desventajas de la implementación del SIICAR 2 en la modernización del Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León, se pueden identificar más ventajas que desventajas, esta modernización ofrece más seguridad jurídica tanto a los usuarios como al propio Estado, mayor velocidad y eficiencia en los trámites, acceso directo a la información, control en los procesos, mejor servicio al usuario y transparencia en los trámites, las desventajas son menores y relacionadas a las desventajas que cualquier sistema nuevo de modernización puede tener, como lo son: la caída del sistema, no poder acceder por falta de fluido eléctrico o sufrir algún ataque cibernético, pero que a través del tiempo se pueden resolver.
3. En lo que se refiere a la importancia de la implementación del SIICAR 2 como parte del ordenamiento de la propiedad y garantía de la seguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad Inmueble y Mercantil de León, se puede concluir que es de suma importancia ya que es un tema de seguridad e importancia Nacional, ya que así se materializa la seguridad jurídica a los usuarios en el tráfico jurídico registral, se ofrece

un servicio ágil y una mejor sincronización con las diferentes instituciones ligadas al ordenamiento de la propiedad., de la misma manera el gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional en Nicaragua en aras de cumplir con los estándares internacionales, cuenta con regulaciones adecuadas para la modernización y automatización de los registros públicos y por ende contribuye a mantener una economía sana, nuestro país ha realizado grandes avances en la materia que nos hacen estar a la par de Estados de la Región Centroamericana y otros países que ofrecen este tipo de seguridad jurídica y generan confianza y seguridad en el ámbito Nacional e Internacional.

VI. RECOMENDACIONES

1. Que se sigan implementando las leyes referidas a la modernización de los Registros Públicos de la propiedad Inmueble y Mercantil, así como creando más leyes relativas a la materia, como lo son la firma electrónica, ya que están creadas para generar transparencia en las transacciones registrales, para brindar seguridad jurídica, así mismo estas leyes están basadas para generar bienestar a los nicaragüenses y mantener al país actualizado y modernizado con los últimos avances tecnológicos.
2. Que el Estado a través de sus instituciones continúe implementando capacitaciones, conferencias, charlas o talleres sobre la modernización de los Registros Públicos de la propiedad Inmueble y Mercantil, sobre los diferentes avances y bondades que ofrece el sistema, estas capacitaciones que sean dirigidas a los estudiantes de Derecho, Abogados y Notarios y ciudadanos en general, ya que es un tema muy importante a nivel Notarial, Registral y Empresarial y para la población en general, además fortalece la seguridad jurídica Nacional.

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Bárceñas, N, et al 2015, “Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el registro de la propiedad inmueble y mercantil de Chinandega, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR”.
- Carballo, J. 2023, Derecho Registral Nicaraguense, Generalidades del Derecho Registral Nicaraguense, disponible en: <https://es.scribd.com/document/645132790/Derecho-Registral-Generalidades>, consultado el 19 de Octubre del 2025.
- “Código Civil Cuarta Edición Oficial 2019”, [[fecha de consulta: 15-08-2023], en La Gaceta Diario Oficial, del 11 de diciembre de 2019; N.º 236, Págs. 10876-11232, disponible en: <http://digesto.asamblea.gob.ni/consultas/utl/pdf.php?type=rdd&rdd=yvWGLICOcdU%3D>.
- Constitución Política de la Republica de Nicaragua, Texto consolidado al 27 de octubre del 2021, [en línea], en La Gaceta Diario Oficial, del 28 de septiembre de 2022.
- Jarquín, M & Muñoz, P.2017. Análisis, doctrina y aspectos prácticos Legislación Registral de Nicaragua.
- Escobar, F. 1999, Introducción al derecho Inmobiliario Registral Nicaragua, 2da edición. Managua: Hispamer, 366p.
- Escobar, F. 1999. Casos Prácticos de Derecho Inmobiliario. Registral. 1ra edición. Managua: Hispamer, 239p.
- Escobar, F. 2001, Derecho Registral Comparado. 2da Edición. Managua, Hispamer.
- Gonzales, G. 2016. Bases fundamentales del derecho registral, disponible en: <https://blog.idra.pe/wp-content/uploads/2022/09/Articulo-Bases-fundamentales-del-derecho-registral.pdf>, consultado el 17 de Octubre del 2025.
- Informe del Banco Mundial (Proyecto P163531)**, “Implementation Status & Results Report”, consultado el 19 de Noviembre de 2025, disponible en:

<https://documentos.bancomundial.org/es/publication/documents-reports/documentdetail/548511574557160546>

Ley No. 1035, “*Ley de Reforma a la Ley no. 698, Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio de la república de Nicaragua*”, Aprobada el 20 de agosto del 2020, Publicada en la Gaceta Diario Oficial No. 158 del 25 de agosto del 2020, [en línea], [consultado el: 25-08-2024], disponible en: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwi6yMqknZGIAxW4TTABHczWJ0kQFnoECBkQAQ&url=http%3A%2F%2Flegislacion.asamblea.gob.ni%2Fnormaweb.nsf%2F3133c0d121ea3897062568a1005e0f89%2F685036df3148248c062585ce00511552%3FOpenDocument&usg=AOvVaw3jH7p7v7lSldSUtPjXwhzk&opi=89978449>.

Ley No. 698 “Ley General de los Registros Públicos con Reformas Incorporadas”; [en línea], en La Gaceta Diario Oficial, del 25 de agosto de 2020, No. 239, edición Sistema Nacional de Registros SINARE, Págs. 7083-2203, [fecha de consulta: 18-01-2023], disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Leyes/Ley-698>

Ley N° 1167 denominada Ley de adscripción del Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARE a la Procuraduría General de la Republica, publicada en la Gaceta, Diario Oficial N° 199 del 1 de Noviembre 2023, consultada el 19-11-2025, disponible en: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/9e314815a08d4a6206257265005d21f9/9f86eb58751cba4b06258a5a00797409?OpenDocument>

Pardeiro, J. 2025, ¿En qué consiste el principio de Publicidad Registral?, disponible en: <https://expedientesdedominio.es/blog/principio-publicidad-registral/>, consultado el 20 de Octubre 2025.

Reglamento Ley No. 698, “Ley General De Los Registros Públicos”, [en línea] Decreto No. 13-2013, en La Gaceta Diario Oficial, 22 De febrero Del 2013, No. 44. Págs. 2179-2203, [fecha de consulta; 10-03-2023] disponible en: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/gacetas/2013/3/g44.pdf>.

Reglamento e IDAS, 2025, Unión Europea, consultado el 18 de Noviembre 2025, disponible en: <https://digital-strategy.ec.europa.eu/es/policies/eidas-regulation>

Trapani, D.2022, El principio de inscripción en el derecho registral Inmobiliario, disponible en: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-50-1985-03-Doctrina.pdf>, consultado el 17 de Octubre del 2025.