



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA- LEÓN

UNAN -LEÓN

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



TEMA:

***IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA.***

Previo Optar al Título de

Licenciado en Derecho.

Elaborado por:

Br. Dorys María González Larios.

Br. Gleysi Damaris Centeno Cáceres.

Tutor: Msc.: Beligna Salvatierra Izabá.

León Julio del 2011.

"A la Libertad por la Universidad"



INDICE

CAPITULO I

**EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DE
NICARAGUA**

INTRODUCCIÓN

1. SIGNIFICADO DE LA PALABRA REGISTRO	1
2. HISTORIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	2
3. ¿QUÉ ES EL REGISTRO PÚBLICO?	4
4. ACEPCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO	6
4.1 Como Institución Jurídica	6
4.2 Como Oficina Pública	6
4.3 Como Conjunto de libros	6
4.4 Como Institución Administrativa	7
5. FUNCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y CREACIÓN JURÍDICA	7
6. OBJETO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	7
7. ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	8
7.1 ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SEGÚN LA LEY GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO	8
8. CARACTERÍSTICA DEL REGISTRO PÚBLICO	15
9. ¿QUÉ ACTOS SON INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE NICARAGUA?	16
10. ¿NUESTRO REGISTRO PÚBLICO ES CONSTITUTIVO O DECLARATIVO DE DERECHOS	18
11. ¿CUÁL ES LA IMPORTANCIA DEL REGISTRO PÚBLICO EN NICARAGUA?	20



CAPITULO II
REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD

1. ¿QUÉ ES EL TESTAMENTO?	24
2. IMPORTANCIA DE OTORGAR TESTAMENTO	26
3. BENEFICIO QUE SE OBTIENEN AL OTORGAR TESTAMENTO	32
4. PRIMER ANTECEDENTE EN NICARAGUA DE CREAR UN LIBRO ESPECIAL PARA INSCRIBIR LOS TESTAMENTOS	33
5. IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD	33
5.1. Importancia de La Publicidad que debe gozar El Testamento	38
6. ¿QUÉ ES EL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD?	42
7. OBJETO DE CREAR UN REGISTRO NACIONAL DE AVISO DE TESTAMENTO	43
8. VENTAJAS DE INSCRIBIR LOS TESTAMENTO EN EL REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD	44
9. DESVENTAJAS QUE SE OBTIENEN AL NO TENER REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD.	46
10. LEGISLACIÓN QUE TIENE REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD EN AMÉRICA LATINA Y EUROPA	47
10.1 ARGENTINA	48
10.2 CHILE	51
10.3 COSTA RICA	51
10.4 CUBA	52
10.4.1 Las certificaciones que Expide el Registro	54
10.4.2 legitimados para solicitarla	55
10.4.3 Período de Vigencia	56
10.5 MÉXICO	57



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

10.6 PERÚ	60
10.7 PUERTO RICO	63
10.8 URUGUAY	64
10.9 ECUADOR	64
10.10 GUATEMALA	65
10.11 NICARAGUA	65
11. EUROPA	66
11.1 AUSTRJA	66
11.2 BÉLGICA	66
11.3 ESPAÑA	66
11.3 .1 La Expedición de los Certificados de Última voluntad	69
11.4 GRECIA	71
11.5 HOLANDA	71
11.6 HUNGRÍA	72
11.7 ITALIA	72
11.8 LUXEMBURGO	73
11.9 MALTA	73
11.10 PORTUGAL	74
11.11 SUIZA	74
11.12 TURQUÍA	75
11.13 AEMANIA	75
11.14 FRANCIA	75
11.15 NORUEGA	76
11.16 SUECIA	76
CONCLUSIONES	
RECOMENDACIONES	
BIBLIOGRAFIA	
GLOSARIO	
ANEXOS	



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

AGRADECIMIENTO.

A **Dios** por prestarnos vida, darnos sabiduría, la fortaleza y destreza para alcanzar nuestras metas.

A nuestra tutora Msc. **Beligna Salvatierra Izabá** por su sabiduría, paciencia y dedicación, por habernos dado valiosos consejos para culminar nuestra monografía.

A nuestras **Madres** por habernos brindado su apoyo incondicional y económico, y por guiarnos a lo largo de nuestros caminos procurando siempre el bienestar de nosotras y servirnos de ejemplo, modelo, guía e inspiración para coronar nuestras carreras

A todos aquellos que nos facilitaron los medios necesarios para la elaboración de nuestro trabajo.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

DEDICATORIA

A Dios: porque siempre estuvo guiando cada uno de mis pasos, por permitirme alcanzar cada una de las metas que me propuse, las que sin su ayuda nada de esto hubiera sido posible.

*A mi madre **ROSARIO BENITA LARIOS MIRANDA** quien con su apoyo incondicional, logro que día a día superara las dificultades que se presentaron en cada momento de mi vida y quien con sus consejos y sabiduría supo inculcar en mí el deseo de superación personal, la cual será un legado de ejemplo y sacrificio.*

*A mi Hermana **MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ LARIOS**, y a mi novio **MARVIN BENITO SOLÍS PASTORA**, por me dieron su cariño y ayuda incondicional cuando más lo necesite, porque con su críticas e ideas ayudaron a mejorar mi trabajo.*

A todos ustedes gracias por sus ideas y a portes valiosos, gracias por depositar su confianza en mí.

DORYS MARÍA GONZÁLEZ LARIOS.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

DEDICATORIA

A Dios: especialmente por haberme prestado la vida, haberme dado salud, fuerza y sabiduría y por haber estado siempre a mi lado guiando mis pasos, por permitirme alcanzar cada meta que me propuse y que sin su ayuda nada es posible.

A mi Madre: *María Del Rosario Cáceres* por haber permanecido conmigo en cada momento de mi vida, por brindarme sus consejos, por la confianza que deposito en mí, y por todo el esfuerzo que hizo para que viera culminada mi carrera, porque gracias a ella hoy tengo la dicha de ser quien soy.

A mi Abuelita: *Evangelina Cáceres*, quien ha sido una persona elemental para que pudiera coronar mi carrera, dándome su sabiduría la que ha adquirido en su larga vida.

A mis hermanos: *Ruthbenia P. Centeno Cáceres, Rosita M. Pérez Cáceres, Felipe R. Pérez Cáceres*, por su cariño y darme el calor de una hermosa familia.

A mi Familia: en especial al Esposo de mi mamá *Felipe Ramón Pérez*, a mi tía *Marisol Benavides*, mi Papá *Daniel Centeno*, todos ellos fueron de mucho apoyo incondicional para la realización de este trabajo.

A mis Amigas: *Gisselle Chévez Alemán, Ileana Larrave, Marbelly Baca*, quienes de una u otra forma siempre estuvieron apoyándome en este largo trayecto y me brindaron su amistad incondicional, su cariño y toda su confianza durante este proceso de formación.

GLEYSI DAMARYS CENTENO CÁ CERES



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

INTRODUCCION

El Registro de Última Voluntad, se puede definir como el Registro en el que se inscriben los Testamentos, Declaratoria de Herederos y el Codicilo con el fin de garantizar el conocimiento de su existencia una vez fallecidas las personas que los hubiesen otorgado o bien en vida por los propios otorgantes, no es el contenido del Testamento el que se deberá expresar, sino la existencia del mismo que esto también contendrá la fecha, hora, año, número de protocolo, folio y notario autorizante.

La característica principal de este tipo de Registro de Última Voluntad es el carácter único que tiene, el Registro es uno sólo, funcionaría para la información de todos los ciudadanos del país y para los extranjeros que estén en el país y que por cualquier circunstancia tengan que otorgar un Testamento. Él se encargaría de la publicidad de los Títulos sucesorios

Para analizar la importancia de la creación del Registro de Última Voluntad fue necesario plantearnos como obtener la seguridad jurídica que en los trámites sucesorios que se presenten ante los Jueces Civiles se está frente al último Testamento otorgado por el causante y de ser así como obtener la certeza que el Testamento no ha sido modificado, revocado o ampliado por un Testamento posterior.

La presente investigación se realizó con el interés de dar a conocer la urgente necesidad que tiene nuestra legislación en materia testamentaria, de crear un Registro de Última Voluntad a nivel Nacional. Esta Institución vendría a dar celeridad procesal en materia sucesoria, de esta manera se reducirían gran cantidad de proceso de sucesiones intestadas.

Nuestro objetivo para el desarrollo de esta investigación fue principalmente dar a conocer la importancia y necesidad de crear un Registro de Última Voluntad en Nicaragua



***IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA***

y además dar a conocer la importancia de la Institución testamentaria, y establecer las garantías que ofrecería un Registro Público de Última Voluntad, así como señalar los beneficios y desventajas de inscribir o no los testamentos

Nuestra tesis consta con dos Capítulos cada uno debidamente detallados en el Índice de este texto.

Para llevar a cabo esta investigación hemos utilizado la metodología investigativa comparativa, para ello nos basamos en materiales documentales, como la legislación, legislación comparada, Códigos, libros, doctrina, así como medios electrónicos y demás medios tecnológicos, que nos permitieron alcanzar los objetivos que nos planteamos.



CAPÍTULO I:

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA

1. SIGNIFICADO DE LA PALABRA REGISTRO

La palabra Registro viene de la voz latina Re-gestus que significa hecho memorable, viene del participio pasado Regare, que significa poner por escrito o Regestorum del participio pasivo Regerereque afecta el interés público, que significa pasar o trasladar, es decir, registro viene significando memoria o apuntación. ¹

Una gama de conceptos han sido enunciados por algunos autores, de los cuales hemos sustraído aquellos que a nuestro parecer permite un rápido entendimiento de lo que constituye el concepto de REGISTRO PÚBLICO.

Sánchez Román: Registro es un Centro Público, para establecer la certeza de la propiedad, en virtud de la inscripción de títulos que trasmiten, modifican o extinguen relaciones reales inmobiliarias, anotándose o inscribiéndose las modificaciones de la capacidad de las personas a fin de establecer el crédito territorial.

Ramón María Roca Sastre: Registro: es la Institución Jurídica destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, y que tiene por objeto la registración de las constituciones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento.

¹ Irías, Ana Josefa y otros, Modernización del Registro Público de la Propiedad inmueble y mercantil en Nicaragua Tesis pág. 11



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

El Registro de la Propiedad es un Centro Público, Institución Jurídica y conjunto de Libros Registrales, en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes, que la afectan, y de aquellos que modifican la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes.

2. HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE²:

Por las cédulas reales del nueve de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783, los oficios de Hipotecas Españolas se extendieron a las Colonias Españolas, en América y por lo que hace a Nicaragua, fue en León, entonces Cabecera de provincia, donde por primera vez se estableció una Notaría de hipoteca u oficio de Hipoteca y después en Granada.

El Registro se lleva en libros encuadernados y foliados, la toma de razón se hacía dentro de los encasillados, registrándose hipoteca y ventas. Las otras transmisiones inmobiliarias y las Hipotecas legales y generales estaban al margen del Registro.

La notaria de hipotecas u oficios de hipotecas, aparecen como primer Registro representando para la época de su vigencia un gran avance en materia de publicidad, a pesar de sus limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y al número de ellas (León y Granada).

En Enero de 1867 se sancionó el primer Código Civil de Nicaragua. En el Libro II, Título VI, Capítulo III, se estableció el Registro del Conservador, y en junio de 1877 se aprueba el Reglamento del Registro Conservatorio.

²<http://www.poderjudicial.gob.ni/registros/regis.htm>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Con el nacimiento de este Registro, se llena un gran vacío en materia Registral, aplicando dos grandes Principios: el de Publicidad y el de Especialidad. Este sistema, viene a cerrar las puertas a las hipotecas ocultas, dando lugar a que ingresen al Registro, el dominio de los inmuebles y demás Derechos Reales

El Código de 1867, siguió la 3Teoría del Título y el Modo, además, consagró y reglamentó la Tradición, como modo de adquirir el dominio de las cosas. Disponía en el **Artículo 686**, *que se efectuaría la tradición del dominio de los bienes raíces, por la inscripción del título en el Registro del Conservador.*

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, hoy llamado registrador. 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; y
3. Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

Además, había el libro de Índice General conteniendo el índice general de los escritos en los Registros Parciales y el Libro Repertorio, al que hoy se le llama Diario.

3 En el Derecho Romano existía una clara separación entre lo que hoy se conoce como el título y el modo. El título era la justificación jurídica en cuya virtud se sustentaba un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el Derecho para producir tal desplazamiento. No resulta ocioso hacer notar, sino aclaratorio precisar que el modo no respondía a un capricho que a los romanos se les ocurrió establecer irreflexivamente. Éste respondía a una exigencia que hasta ahora se mantiene y que no era otra que la de constituir un mecanismo objetivo de publicidad sobre la transmisión del derecho. Tenía pues, una función ciertamente distinta a la del título. <http://philosiusuris.blogspot.com/2010/01/teoria-del-titulo-y-el-modo.html>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

El Registro Público en Nicaragua, desde su creación moderna en el año 1904, ha sido una institución adscrita al Poder Judicial, organismo rector y responsable del nombramiento de los Registradores Públicos, ejerciendo control administrativo.

Sin embargo, a través de la historia, la entidad registral durante la década de los años 80 fue adscrita al Poder Ejecutivo en el Ministerio de Justicia, que años más tarde desaparece y, por considerarse que la adscripción del Registro Público al Poder Judicial no identificaba la función administrativa del Registrador, con la Administración de Justicia, fue que en el año 1988, el gobierno de la época, traslada al Registro Público al Ministerio de Finanzas.

En 1990 nuevamente el Registro Público Inmueble y Mercantil recupera su estatus original de dependencia al Poder Judicial (Corte Suprema de Justicia), según lo establece la Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.⁴

La nueva Ley Orgánica del Poder Judicial de la República de Nicaragua ⁵ establece que bajo la denominación de personal al servicio de la Administración de Justicia están comprendidos los Registradores Públicos, que están a cargo de los Registros Públicos, establecidos en cada uno de los Departamentos y Regiones Autónomas del Atlántico del país.

3. ¿QUÉ ES EL REGISTRO PÚBLICO?

Antes de empezar a definir ¿Qué es el Registro Público? es importante hacer una aclaración y es que nuestra legislación contempla diferentes registros Públicos los que están recogidos en la reciente Ley General de los Registros Públicos ⁶, dicha Ley crea

⁴ Ley No. 80 del 12 de Marzo de 1990, Publicada en la Gaceta Número 51

⁵ Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley No. 260 publicada en la Gaceta No. 137 del 23 de Julio de 1998 y vigente el 23 de Enero de 1990

⁶ Ley General del Registro Público; Ley No. 698, Aprobada el 27 de Agosto del 2009, Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

el Sistema Nacional de Registros Público (**SINARE**), el que está integrado por: el Registro Público de la Propiedad, el que comprende inmuebles e hipotecas, naves y aeronaves; el Registro Público Mercantil; Registro Público de las Personas y Registros de Prendas.

En el presente trabajo nos referiremos en especial el **Registro Público de la Propiedad Inmueble** dado que es en este, donde se inscriben los actos jurídicos traslativos de dominio que modifiquen o extinguen derechos reales de las personas en este caso específico el causante (se transcriben los testamentos) y que al morir pasan a formar parte de la sucesión sea esta testamentaria o legítima de los herederos, este Registro tiene como finalidad primordial dar al comercio jurídico la seguridad y certeza de los actos, que en él se inscriben.

Tiene por objeto señala **COLIN SÁNCHEZ** proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por nuestro ordenamiento.

El Registro en **sentido lato** es anotación de todo acto o acontecimiento que afecta el interés público o privado, del cual toma razón el Estado, sometiendo dicha anotación a ciertos requisitos o formalidades que garantizan su autenticidad y que le confiere un carácter de validez jurídico.

En **sentido estricto** el Registro es una institución pública, que regula lo referente a la registración de constitución, declaración, modificación y extinción de los derechos reales sobre la finca.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

4. ACEPCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO⁷

El Registro Público puede contemplarse desde varias perspectivas, como Institución Jurídica, como Oficina Pública, como un conjunto de libros y como Institución administrativa.

4.1 Como Institución Jurídica:

Tiene como objeto la inscripción o anotación de los actos que tengan efectos jurídicos. *Crítica:* la institución registral no tiene por objeto inscripción o anotación, sino que es proporcionar seguridad al tráfico mediante la publicidad de los hechos, que puedan tener transcendencia jurídica, aunque es importante no omitir que dicha publicidad se realiza a través de la inscripción de los actos.

4.2 Como Oficina Pública:

Se puede definir como la oficina destinada a constatar los hechos inscribibles, que nuestra legislación señala, en este sentido la inscripción se realiza en el registro competente.

4.3 Como Conjunto de Libros:

Es la ordenación oficial de los libros donde se hacen constar todo acto que acarree consecuencias jurídicas, sean el nacimiento o muerte de una persona (Registro de las Personas); Marcas, patentes (Registro Mercantil); Prenda Agraria (Registro de Prenda), y el último pero el más importante por ser este el que tiene relación directa con los testamentos, es el Registro de la propiedad inmueble en donde se inscriben, hipotecas, TESTAMENTOS y bienes inmuebles etc.

⁷ Ríos Peralta, Harlem Tania y Romano Baca, Ana Elizabeth, el Registro Público de la Propiedad Inmueble Nicaragüense y su Organización, PP. 6-7-8.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

4.4 Como institución administrativa:

En este sentido tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.

5. FUNCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y CREACIÓN JURÍDICA DEL REGISTRO PÚBLICO.

El Registro Públicos⁸ no es solo el instrumento de publicidad de las relaciones jurídicas en general y el medio de dar seguridad a los derechos subjetivos o personales y reales al tráfico jurídico de los mismos, sino que tiene además una importante función de información jurídica a los particulares, a los profesionales y a las entidades que los soliciten,(en este sentido nos referimos a los funcionarios del Estado), bajo este punto de la vista, el Registrador ejerce una función de carácter técnico, porque es garante de la legalidad y presta una función de derecho privado que es garantizada por el Estado. Así mismo es garante de la fluidez del tráfico jurídico, con una función calificadora, independiente y responsable frente a los particulares y también responsable frente al Estado de su actuación y del funcionamiento de la oficina.

6. OBJETO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

El objeto de inscripción de los actos y contratos que modifican la transmisión y extinción de los derechos reales sobre las fincas, son propios de la registración en los inmuebles por su naturaleza, a continuación señalaremos algunos de sus objetivos de inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble:

⁸ El modelo original hace referencia al Registro Público de la Propiedad Inmueble y no al registro de última voluntad, lo que no implica que debe dejarse al lado los demás registros (El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves El Registro Público Mercantil; El Registro Público de Personas; El Registro Público de Prenda)



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Sirve de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos constituidos en ellos o que tienen objeto de inscripción.⁹

Da publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gravamen o limitaciones al dominio de éstos.

Da mayor garantía de autenticidad y seguridad de los Títulos, actos o documentos que deben registrarse.

Garantizar la seguridad del Tráfico Inmobiliario a través de inscripciones de Título hábiles mediante los requisitos establecidos por la Ley.

Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional.

Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción.

Servir de Prueba Supletoria del Título respectivo cuando se compruebe la pérdida del protocolo o del expediente donde se encontraba el Título original registrado y no existiere en poder del interesado la copia legalizada del mismo.

Son registrables en nuestra legislación las fincas rústicas y urbanas independientemente de su condiciones físicas.

El objetivo del Registro Público es la seguridad de las transacciones sobre los bienes inmuebles, dar garantía y conservación de los Títulos inscribibles; creándose de esta manera un Registro Público constitutivo y no declarativo de Derecho.¹⁰

⁹ Op. Cit Pp 9-10; Ríos Peralta, Harlem Tania y otro.

¹⁰ <http://lajornadanet.com/diario/jurídico/documentos/2007/agosto/opinión-legal-27html>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

El Registro Público actual se basa entre otros principios esenciales para su existencia, en el Principio de Publicidad, el cual encuentra sus bases jurídicas en el **Arto. 3940 C.**¹¹. En la Ley General de Registro en su Capítulo VI que trata de la Publicidad de la Información **Arto. 51** el que literalmente dice: ***Información Pública: Es obligación del SINARE velar por la conservación y seguridad de los asientos registrales; sin embargo, cualquier persona o entidad, podrá obtener información, de sus asientos.*** La publicidad del Registro es de vital importancia para obtener cualquier información que se encuentre en los archivos de dicha institución.

Para que nuestra legislación vigente otorgue notoriedad a los derechos registrales, se debe permitir a los interesados que consulten los libros o pidan certificación de lo contenido en ellos; esto es lo que conoce como “**Principio de Publicidad**” tal aseveración está recogida en el **Arto 54** del Capítulo antes ya mencionado de la misma Ley de Registro, la que literalmente dice “**Certificaciones, Informes y Copias. Valor, Medio y Forma de Extenderlas.** *La publicidad de los Registros en su aspecto formal se hará efectiva mediante certificaciones, informes o copias. Las certificaciones, informes o copias se emitirán por los medios tecnológicos establecidos en el Registro que permitan una rápida y eficiente expedición. La utilización de estos medios y herramientas serán aprobadas por la Dirección Nacional de Registros.*” *La certificación registral es un documento público que acredita el contenido del Registro.*¹²

¹¹ CODIGO CIVIL TOMO II, Arto 3940 El Registro es Público y puede ser consultado por cualquier persona.

¹² Por tanto toda certificación que expida es información que goza de veracidad y confiabilidad.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**7 ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE¹³**

El Registro inmobiliario pertenece al Sistema Nacional de Registros, el que está adscrito a la Corte Suprema de Justicia, y el que se denomina de forma abreviada SINARE, es una institución pública, con personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida, y tiene su propia autonomía administrativa, funcional y financiera, tiene su domicilio en la ciudad de Managua; cuenta con delegaciones en las cabeceras de los departamentos, en las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y municipios del país. La Corte Suprema de Justicia determina el ámbito territorial de cada una de los Registros.¹⁴

**7.1 ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE
LA PROPIEDAD INMUEBLE SEGÚN LA LEY GENETRAL DEL REGISTRO
PÚBLICO.¹⁵**

El Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil es la institución del Estado responsable de regular a través de la inscripción Registral del título, la tradición del dominio de bienes inmuebles, la inscripción de personas jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil y de todos los efectos jurídicos que se producen mediante la aplicación de normas de Derecho Registral.

La Visión del Registro Público es la modernización y simplificación de los procesos registrales para que estos sean más eficientes y eficaces, adecuándolos a la realidad de nuestro país y así brindar un mejor servicio a los usuarios.

¹³ Mendoza Rodríguez, Darwin Antonio y Otros, Diferencia y Efectos Jurídicos del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble Vigente y el Anteproyecto de Ley General de los Registro Público.

¹⁴Op. Cit Ley General de los Registro Público.

¹⁵ Op. Cit Mendoza Rodríguez, Darwin Antonio y otros. Pp. 13, 14, 15, 16.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En la historia de Nicaragua la dirección del Registro en muchas oportunidades ha estado a cargo de diferentes Instituciones o Poderes del Estado; anteriormente estuvo adscrito al Ministerio de Finanzas, en otros momentos al Ministerio de Justicia (como lo mencionábamos páginas atrás) esto obedecía a conceptualizaciones a cerca del carácter y función del Registro, cuando estuvo adscrito al Ministerio de Finanzas, el Registrador era recaudador de impuestos, esto para tener un control exhaustivo de la propiedad especialmente para confiscaciones y expropiaciones y a partir de 1990 se encuentra adscrito a la Corte Suprema de Justicia.

En la actualidad el funcionamiento, procedimiento y organización de los Registros Públicos está regulado en la **LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, EN EL TÍTULO SEGUNDO DE LA ADMINISTRACIÓN ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS, CAPÍTULO I DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN** Dicha Ley deroga Los Artículos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil; Los Artículos 3935, 3938, 3943, 3954, 3955, 3956, 3958, 3959, 3960, 3961, 3963, 3964, 3965, 3966, 3971 y 3973 del Código Civil y sus reformas. El Reglamento del Registro Público anexo al Código Civil promulgado por Decreto del primero de febrero de 1904, publicado en el Diario Oficial No. 2148 del cinco del mismo mes y año y sus reformas; La Ley No. 80, Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil, publicada en La Gaceta No. 51 del 13 de Marzo de 1990; cualquier otra Ley o reglamento que se oponga.

La Organización de los Registros y su personal están regulados por la misma Ley General de los Registros Públicos. Los que se encuentran comprendido en los **Artos 6 al 14** de la misma disposición legal.

El Poder Judicial es la base fundamental para lograr un Estado de Derecho, en el cual se respeten los derechos de todos, es pues el encargado de procurar el



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

mantenimiento del orden, haciendo respetar y cumplir la Constitución y las Leyes mediante la imposición de sanciones, castigando aquellas personas que violen las normas contenidas en el texto constitucional y las demás leyes que son de obligatorio cumplimiento.¹⁶

El Poder Judicial se convierte en factor fundamental, para el control del poder, especialmente a partir del reconocimiento de la vigencia de esos Valores Fundamentales que la Constitución consagra y que se presumen conocidos por los ciudadanos; en consecuencia este poder tiene la función de reafirmar la vigencia del Sistema Jurídico a través de la declaraciones de su obligatoriedad, en cada caso que se le presente para su resolución.

Corresponde a la Corte Suprema de Justicia, Órgano Jurisdiccional del Poder Judicial, la dirección y control de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil; el nombramiento de los Registradores Públicos y demás personal de los Registros departamentales y de los Regiones Autónomas conforme lo establece la Constitución Política en el **Arto. 164 Inc 7** cita: **Son atribuciones de la Corte Suprema de Justicia:** Nombrar o destituir a los jueces, médicos forenses y **Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil** de todo el país, De conformidad con la Constitución y la Ley General de los Registros Públicos: Los Registradores Públicos serán nombrados por la Corte Plena a propuesta de la Comisión Especial de Registros Públicos.

La **Ley General de Registro Públicos** en el **Arto 11** cita: La Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registro Adjunta, estará a cargo de un Director o una Directora Nacional de Registros y un Director Nacional de Registros Adjunto o una Directora Nacional de Registros Adjunta cuyo nombramiento se

¹⁶ Arto 167 Constitución Política de Nicaragua



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

efectuará por la Corte Suprema en Pleno por un período de cinco años, pudiendo ser confirmados según lo estipulado en el Reglamento de la presente Ley.

La misma Ley en el **Arto 15** establece: En cada cabecera departamental o de la Región Autónoma de la Costa Atlántica, habrá por lo menos una Oficina de Registro Público. La Comisión Especial de Registros aprobará y determinará la apertura de oficinas de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales. El **Arto.16** es más específico el que señala el **Ámbito Territorial**: La Corte Suprema de Justicia determinará el ámbito territorial de cada uno de los Registros Públicos.

Los Registros que integran el **SINARE** se llevarán y ordenarán por municipios conforme el sistema de procedimiento registral de inscripción establecido en esta Ley, previa delimitación del ámbito territorial registral, así lo establece la **Ley 698** en el **Arto 17**.

Además la Ley señala que cada oficina del Registro Público estará a cargo de un Registrador o una Registradora, que ejercerán sus funciones bajo su responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en esta **Ley 698 y en la Ley No. 501**, "Ley de Carrera Judicial". Tendrán además el número de Registradores o Registradoras Titulares, Auxiliares y personal subalterno que se requiera para prestar un buen servicio.

Cuando exista más de un Registrador o Registradora, el Director o la Directora Nacional de Registros designará al superior administrativo o jefe del personal subalterno.

La Ley Orgánica del Poder Judicial,¹⁷ en el **Arto 187** párrafo segundo cita: La Corte Suprema de Justicia emitirá el Reglamento administrativo y de funcionamiento que regulará los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil del país, el que deberá prever la sujeción a los aranceles establecidos por la ley, el

17 Op. Cit Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley 260.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

establecimiento de controles contables internos y auditoría interna permanente, sin perjuicio del control periódico por la Contraloría General de la República. El ya mencionado Artículo está íntimamente vinculado al **Arto 21 Naturaleza del Cargo**: El que íntegramente dice: Los Registradores y Registradoras son funcionarios que se organizan bajo su responsabilidad el Registro Público. El Registro Público percibirá los aranceles que se establezcan de conformidad al **Artículo 187** de la **LOPJ** y disposiciones complementarias

El Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el **Arto 93** cita: La Corte Suprema de Justicia nombrará a los Registradores Públicos Propietarios y Suplentes atendiendo a las necesidades del servicio, podrá nombrar Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil en la forma que lo establezca la ley.

En el **Arto 95** se establece: los registradores se subordinarán administrativamente a la Corte Suprema de Justicia por medio de la Comisión de Administración, y desarrollarán su función de acuerdo a la ley y al resto del ordenamiento jurídico en el **Arto 96** dice: La Corte Suprema de Justicia regulará la estructura, organización y funcionamiento de una dependencia que atienda a los Registradores Públicos y al Archivo Histórico Nacional del Poder Judicial, a que hace referencia el numeral uno del **Artículo 180** de la **Ley Orgánica del Poder Judicial**.

Como podemos comprender el SINARE¹⁸, adscrito a la Corte Suprema de Justicia es una Institución que actualmente se encarga de la dirección y control de los Registros Públicos integrado por: El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves; El Registro Público Mercantil; El Registro Público de Personas; y El Registro Público de Prendas.

18 Op. Cit Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley 260 Arto 22



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Además la Ley General de Registros Públicos, crea un ente que viene a normar y regular la actividad registral (Sistema Nacional de Registros, abreviado SINARE) que depende del Poder Judicial y que controla las acciones de los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble, lográndose con esta una reforma profunda en el ámbito técnico y de funcionamiento.

**8 CARACTERÍSTICA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE¹⁹**

Dichas características son tomadas de la realidad registral: El Registro Público de la Propiedad Inmueble ha de ir guardado control sobre el tráfico jurídico de los bienes inmuebles para darle mayor seguridad a los actos y contratos garantizando la fe Pública Registral:

- A. Contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva
- B. Es limitativo, es decir que solo deben inscribirse los actos jurídicos expresamente establecido en nuestra legislación.
- C. Es formalista, porque exige que los actos registrales consten en Instrumentos Públicos, a excepción de la Prenda Agraria e Industrial.
- D. Es Público, porque puede ser consultado por cualquier persona; en los cuales los títulos al ser inscritos salen de la clandestinidad y se hacen públicos del conocimiento de todos y por lo tanto oponibles a terceros.

¹⁹ Op. Cit; Ríos Peralta, Harlem Tania y otro. El Registro Público de la Propiedad Inmueble Nicaragüense y su Organización p. 9.



9 ¿QUÉ ACTOS SON INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE NICARAGUA?

Los bienes inmuebles como objeto del Registro siguen siendo fundamentales en contraposición con los bienes muebles que en algunos casos necesitan de la registración como aquellos con características especiales o de extraordinario valores; como por ejemplo: las naves, aeronaves, automóvil, pero en términos elementales siguen siendo una distinción elemental esa clasificación, aunque lo más elemental es centrar el objeto del Registro de la propiedad en los bienes inmuebles sin perjuicio de admitir excepcionalmente la publicidad relativa a determinados bienes muebles.²⁰

Las inscripciones de la propiedad, se realizan en libros encuadernados y foliados, llamados libros de la propiedad donde se acreditan el dominio de los inmuebles, traslativos de dominio (compraventa²¹, donación²², permuta²³, etc.) y aquellos que constituyan modifiquen o extinguen derechos reales.

Pero para que se realice la inscripción, es necesaria la petición de parte, aun cuando se dé por mandato de un órgano jurisdiccional, presentándose el interesado directamente en el Registro con el documento que contiene la resolución a efecto de cumplir con lo ordenado.²⁴

Según la Ley General de Registro Público en su **Capítulo II** del Registro de la Propiedad Inmueble, Sección Primera, en su **Arto 73** dice literalmente “**Títulos Objeto**

20 Op. Cit Irías, Ana Josefa; y otros p 18

21 Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II Artículo 2530 C. “La Compra Venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de cosa determinada por un precio cierto.”

22 Arto 2768 C

23 Arto.2749C

24 Op Cit Ley General del Registro Público, Arto 32, El procedimiento registral se iniciara presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado...



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

de Inscripción. En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán, anotarán o cancelarán: ²⁵

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio, así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real, que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;

2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del **Artículo 2949** del Código Civil; y

3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán en el Registro Público y en cualquier otra institución que determine la Ley.”

En el **Art. 77 Título de la Sucesión Hereditaria** El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro de la Propiedad Inmueble, es el Testamento y la Declaratoria de Herederos.

²⁵ Op. Cit Ley General de los Registros Públicos, Capítulo II, Art. 73 Títulos Objeto de Inscripción.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

10 ¿NUESTRO REGISTRO PÚBLICO ES DECLARATIVO O CONSTITUTIVO DE DERECHO?

Dicho tema no es del todo pacífico, ya que algunos doctrinarios, sostienen que la inscripción es declarativa, y que el Registro es una institución para terceros, cuando la ley habla de inscripción obligatoria, se refiere al valor del acto en perjuicio de terceros, otros, consideran que los contratos por los cuales se transfieren el dominio o se constituye derechos reales, no se perfecciona sino consta en **escritura pública debidamente inscrita**. Para ellos el Registro es constitutivo, sin inscripción no hay transmisión del dominio, ni constitución de los otros derechos reales, ni entre las partes, ni con relación a terceros. Apoyan su tesis en los Artos **1479** (*usufructo*); **1686** (*constitución de servidumbre*); **2722** (*crédito*); **2735** (*cesión de derechos hereditarios*); **2749** (*permuta*); **2768** (*donación*); **3541** (*contrato de seguro*), **3627** (*contrato de renta vitalicia*); **3772** (*hipoteca*) y **3900** (*contrato de anticresis*) C.

Es importante no omitir que dicho tema fue ya discutido en el que fue **Anteproyecto de la Ley General de los Registro Público**, hoy **Ley General de los Registros Públicos**, en el que se obtuvieron posiciones contrarias, sin llegar a ningún consenso en ese entonces, dejando tal facultad de decisión, a la comisión de Diputados que determinarían el carácter de dicha inscripción.

El Magistrado de la Corte Suprema de Justicia, **Francisco Rosales** en aquel momento al opinar sobre la urgente reforma que debía de hacerse al Registro de la Propiedad señaló que *“en la actualidad se desconoce si el Registro es constitutivo o declarativo, aunque expresó que este último es el que prima al momento de inscribir una propiedad”*.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

²⁶**Rosales Arguello** refirió “que al aprobar las reformas, la Asamblea Nacional debe dejar estipulado que el Registro sea constitutivo, pues éste permitiría un mejor control de las propiedades”, pues, *“quien tiene inscrito el bien, es el dueño; mientras que en el Registro declarativo, se establece que produce efecto para terceros y se puede transferir el dominio del bien con el simple consentimiento del dueño”*, señaló.

A juicio de **Rosales Arguello**, es este tipo de conceptos, los que deben dejar claros para evitar confusiones y debilidades dentro del sistema registral. **Rosales Arguello** coincidió con el diputado **Walmaro Gutiérrez** en el sentido de establecer controles que eviten la manipulación del sistema de Registro.

²⁷El carácter de la inscripción está recogido en el **Artículo 82** de la ley General de Registro Público, el que literalmente dice **“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad”**.

De la misma manera se efectuará la tradición de los **DERECHOS DE HERENCIA**, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles.

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

Las concesiones de obras públicas, las asignaciones de uso que el Estado hace a sus instituciones y a los particulares y las que se otorguen de conformidad con la Ley No. 690, "Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras", deben inscribirse como derechos reales en el Registro de Propiedad.” Tal disposición viene a ser

²⁶ <http://archivo.LaPrensa.com.ni/archivo/2002/junio/16/nacionales/nacionales-20020616-14.html>

²⁷ Op. Cit Ley General de los Registros Públicos, Ley No. 698;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

complementada por dos artículo posteriores como es el **Artículo 96 y 100** de la misma ley, el que establece que la publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro, podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales.

El **Artículo 100** referido a los **Requisito Previo para la Validez de la Hipoteca** dice que, *para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se necesita la inscripción del título en el Registro Público, en cuya virtud se constituyan.*

Siendo que nuestra máxima norma, nos limita a no interpretar de manera extensiva la misma, dejo a criterio de los lectores opinar sobre si nuestro *Registro es constitutivo o declarativo de derechos*, por nuestra parte somos del criterio que en la actualidad nuestro Registro es Constitutivo y no Declarativo de Derechos Reales.

**11 ¿CUÁL ES LA IMPORTANCIA QUE EXISTA EL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA?**

La importancia de la existencia de los Registro Públicos es que ellos son medios de control, por los cuales se identifica o registra la información, para dar la debida publicidad referente a la existencia, modificación, extinción de los derechos reales, dicha información se anota metódica y ordenadamente.

El Registro es una institución del Estado al servicio de los particulares, que brinda seguridad jurídica en el tráfico de los bienes inmuebles, el cual a lo largo de la historia ha tenido diferentes utilidades, según el derecho inscribibles.



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Como ya mencionamos páginas atrás²⁸ el Registro sirve también de Prueba Supletoria del título respectivo, cuando se comprueba la pérdida del protocolo o del expediente donde se encontraba el título original registrado y no existiere en poder del interesado la copia legalizada del mismo, razón por la cual debe existir no únicamente Registro de los actos que afecte los bienes inmuebles, sino también actos tengan incluidos derechos personales (por ejemplo: reconocimiento de un hijo es algunas de las múltiples cosas que se podría dejar plasmada, en un testamento) dicho lo anterior, es importante enfatizar que al testador lo que se proporciona después de otorgar el testamento es una copia simple del mismo, todo con el objeto de que este lo custodie únicamente para recordarse ante que fedatario lo ha hecho, el testamento no se inscribe como sucede con todas las escrituras Públicas autorizadas por fedatario, que además las llevan protocolizadas junto con los testamentos, las escrituras se inscriben después de su otorgamiento en el Registro para darle publicidad de la misma, para que posteriormente surtan efectos ante terceros, por lo antes mencionado es que debemos considerar, que el testamento siendo un acto donde se plasma la última Voluntad del causante debería de inscribirse²⁹ o registrarse poco después de su otorgamiento en un libro especial llamado Registro de Última Voluntad y no después de que el testador fallezca, pues es importante hacer notar que en la actualidad, le sería difícil al notario, conocer si el que otorgo el Testamento ha fallecido o simplemente cambiado su residencia. U otra circunstancia seria que los herederos desconozcan la existencia de un testamento, debido a la falta de publicidad del mismo.

28 Ver página 7 Objetos del Registro Público de la Propiedad Inmueble

29 Es importante dejar clara que lo que debe de inscribir o de registrarse no es el Testamento en sí, sino el hecho que ha sido otorgado ante un fedatario Público y que consta en folios y en determinado protocolo, así como también el día, lugar, hora y fecha otorgado y sobre todo algo importante el Notario autorizante



12 ¿PORQUÉ ES TAN IMPORTANTE PARA NUESTROS LEGISLADORES MODERNIZAR EL REGISTRO PÚBLICO DE NICARAGUA?

Es de suma importancia la modernización de la institución que regula los derechos objeto de inscripción en su aspecto legal; ya que a través de esta institución puede visualizarse y cuantificarse el problema de los derechos reales, además que dicho Registro sirve como instrumentos jurídico, garantes de los Derechos Reales.

Otra de las causas por las que urge una modernización del Registro es la rapidez y el aumento de la contratación inmobiliaria, afluencia de títulos en los Registros, la seguridad en la conservación del contenido registral y otros problemas que obstaculizan el desenvolvimiento normal de las operaciones registrales, es el no otorgar testamento o la falta de publicidad del mismo, ya que crea desacierto en el tráfico jurídico de los derechos Reales.³⁰

Al discutirse el Ante Proyecto de Ley General de los Registros Públicos (hoy ley de la República de Nicaragua) eran muchas las causas que apoyaban la urgente reforma al sistema registral nicaragüense, y una de las principales razones en la que se inspiró dicha modernización, fue la misma legislación del Registro Público, ya que data de 1904, por lo que era necesario una reforma total del sistema, además de considerarse importante el uso de herramientas tecnológicas, mediante el uso de ordenadores o computadoras, que faciliten las mejoras del servicio público y la simplificación de las actividades del registro, para cumplir con la eficacia y seguridad jurídica que se le debe dar a los usuarios.

El propósito de las reformas, dijo **Walmaro Gutiérrez**, “es *garantizar un marco jurídico “seguro y confiable”* sobre las transacciones y el Registro de propiedades”.

30 Op. Cit Ana Josefa Irías y otros, Modernización del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Nicaragua.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

“Esto te genera seguridad jurídica de la propiedad y eventualmente, seguridad jurídica de las inversiones”, expresó. “Esto requiere un cambio en el sistema y todo cambio requiere recursos (financieros)”, insistió Gutiérrez.

El parlamentario expreso, que es necesario *“modernizar”* el sistema de Registro para evitar que una misma propiedad sea inscrita varias veces, por distintas personas, en diferentes asientos registrales. **Walmart Gutiérrez** señaló la necesidad de montar un sistema informático que permita un mejor control por parte del registrador público y que además facilite el acceso al usuario, pero restringiendo totalmente la posibilidad de *“manipularlo”*

Es importante señalar que dicha reforma que se le dio al Registro debió ser más profunda y abordar el tema de la inscripción de los testamentos, para que este goce de la debida publicidad, que gozan todos los actos y contratos realizados ante notario hechos con todas sus formalidades, para que posterior a su publicación gocen y surtan efectos, la inscripción del testamento tendría como consecuencia respetar la voluntad del causante, y sobre todo evitar la acumulación de juicios de Declaratoria de Herederos que más adelante podrían ser declarados nulos por otro Juicio posterior con acción de Nulidad de declaratoria de heredero, por existir herederos testamentarios.



CAPÍTULO II:

EL REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD.

1. ¿QUÉ ES EL TESTAMENTO?

Para poder abordar el tema que nos ocupa (**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD**) es importante conocer el significado de la trascendencia que tiene la institución testamentaria, por eso nos hemos visto en la necesidad de iniciar el presente Capítulo definiendo **¿Qué es el TESTAMENTO?**

De acuerdo con nuestra norma sustantiva³¹ lo definen como un “*acto más o menos solemne en que una persona dispone libremente del todo o parte de sus bienes para que tengan pleno efecto después de sus días, conservando la facultad de revocar las disposiciones contenidas en el, mientras viva*” en ese mismo sentido establece el **Arto 946 C** el que literalmente reza: *el Testamento “es un acto personal que no puede hacerse por procurador o delegado, ni dejarse al arbitrio de otra persona, ni por lo que toca a la institución de herederos y legatarios, ni al objeto de la herencia, ni, finalmente, al cumplimiento del testamento.”*³² El testador sin embargo puede, encomendar a terceros, en calidad de arbitro o arbitrador, el inventario, división y partición de la herencia cuando entran a percibirla varias personas, ya sea a título universal o singular.³³

31 Arto 945 del Código Civil Nacional.

32 Ortiz Urbina ;Roberto J, Derecho de Sucesiones, p 15

33 Código Civil de la Republica de Nicaragua Tomo I.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

El Testamento, es el acto de última voluntad, realizado por el testador ante el notario, que es un fedatario público, al que la ley le confiere plena facultad para su debida custodia y la no publicación de éste mientras está viva la persona que lo otorgo. Dicho lo anterior debemos señalar, como expresamos páginas atrás, que le es imposible a los fedatarios Públicos, saber si el que otorgó el testamento ha fallecido o no, esto puede suceder por múltiples factores como:

a) El cambio de domicilio dificulta tener conocimiento de la existencia natural de las personas, *(es decir por ejemplo si alguien de "X" lugar, otorgó testamento y posteriormente decide cambiar de localidad, le sería imposible al notario conocer el paradero, y en consecuencia saber el día de su fallecimiento)*, es por tal razón que consideramos que el testamento debe inscribirse, después de su otorgamiento y no hasta después de la muerte del testador, que si bien es cierto que solo surte efectos después de su muerte, y que además es revocable, tal inscripción podrá revocarse con la inscripción de otro testamento que así lo exprese.

Es importante mencionar, que en dicho Registro, no se anotara el testamento como tal, sino que únicamente tendremos un índice de los testamentos que se realicen ante aquel notario, teniendo este la obligación además de inscribirlos, anotando el día, hora, año, folio y protocolo en que se encuentra este acto, de esta manera siempre se estaría protegiendo la disposiciones testamentarias y sobre todo al que ha confiado su última voluntad.

En nuestra legislación el Testamento es una de las dos maneras de transmitir la sucesión (sucesión testamentaria y sucesión legítima³⁴), esta última tramitada en la vía Judicial, comprenden todos los bienes, derechos y obligaciones del causante,

³⁴ **NOTA:** es importante señalar que los países de Costa Rica, Guatemala, Cuba, Colombia, Perú y Ecuador tramitan la declaratoria de heredero en la sede Notarial, realizándolas mediante actas.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

salvo los derechos y obligaciones que por ser meramente personales se extinguen con su muerte,³⁵ ejemplo de esto es el Usufructo o Renta Vitalicia.

2. IMPORTANCIA DE OTORGAR TESTAMENTO

Entre muchas de las razones, ventajas y necesidad de otorgar testamento ABIERTO encontramos que lo pueden otorgar quienes ni saben leer ni escribir.³⁶

Tienen todas las garantías que el caso presta a la competencia, probidad y responsabilidad del Notario autorizante, Ministro de fe pública. Además de tener toda la fuerza probatoria de escritura pública, por ser esta realizada ante un fedatario público.³⁷

Solo el causante es el único capaz de conocer las vicisitudes y necesidad que tendrán después de su muerte, las personas que dependen de él; es por eso, que le conviene testar, por ser el testamento el único medio de dar a conocer con claridad su voluntad. Y que además tal voluntad será respetada por ser esta realizada con todas las solemnidades que la ley establece para su cumplimiento.³⁸

Es una triste realidad que la mayoría de las personas de nuestro país, mueren sin antes haber otorgado testamento, causando de esta manera perjuicio para sus herederos, principalmente si son estos menores o incapaces.

La práctica diaria en los tribunales nos demuestra, que es mayor el número de las diligencias de sucesiones intestada, que de las herencias testamentarias, por lo que, nos atrevemos a decir, que es de urgente necesidad cultivar en la conciencia de

35 Arto 934C.

36 Así se deduce del Arto 1054 C

37 Ortiz Urbina Roberto J; Derecho de Sucesiones. p 50

38 Sosa Jorge Alberto, Orellana Facultad, Libertad y Conveniencia de Testar, PP 1-2



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

cada persona la conveniencia de testar.³⁹ La falta de un testamento es el motivo esencial para que exista sucesión intestada, porque si los bienes hereditarios no han recibido un destino con arreglo a la voluntad del difunto, entonces la ley los asigna al pariente o parientes consanguíneos más próximo dentro del orden que corresponda según lo establece nuestra legislación.

En Nicaragua existe una falta de cultura, para otorgar testamento, y es debido a esta actitud, que la sucesión intestada ha incrementado, teniendo la competencia los Jueces del lugar donde hubiera fallecido el causante, si el testamento se otorgó en país extranjero, será juez competente el del lugar del último domicilio en Nicaragua, así lo establece el **Arto 266 Pr. Inc. 5** para declarar heredero universal, bien sean los sucesores del causante es decir sus hijos y/o conyugue⁴⁰, o a falta de estos a los ascendientes o colaterales consanguíneos más próximo. Es importante señalar que las sentencias de *Declaratorias de herederos* no tienen carácter de cosa juzgada, a pesar de tratarse de una sentencia. Y ello es así por cuanto es dictada en un juicio no contencioso y por ende no perjudica a terceros.

Al afirmarse que la declaratoria no perjudica a terceros no quiere decirse que no sea plenamente oponible a terceros. Son dos conceptos distintos: no perjudica a terceros en cuanto, como acabamos de verlo, todo aquél que invoque derechos hereditarios podrá hacerlos valer y obtener la modificación de la sentencia aún cuando ésta estuviese firme, siempre que la acción no haya prescrito⁴¹. Pero, en tanto, es plenamente oponible a terceros en el sentido que constituye el título que acredita la adquisición hereditaria y permitirá oponer esa adquisición erga omnes. En

³⁹ Joaquín Cuadra Zavala, De las Sucesiones Intestadas p 50.

⁴⁰ En este sentido si existe hijos y cónyuge, le corresponde a este último únicamente la cuarta parte de los bienes del difunto a esto es lo que se llama asignación forzosa de la sucesiones intestada, de igual forma hay asignación forzosa si existen .hijos menores e incapaces.

⁴¹ Huembés y Huembés, Juan, Nuevo Diccionario de Jurisprudencia Nicaragüense, pp 199; pp 201-202.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

este sentido debe entenderse que la declaratoria no hace ⁴²cosa juzgada contra tercero que tenga mejor o igual derecho.

Podríamos detenernos un momento y ponernos a pensar cuanto tiempo, dinero y conflictos, pudiéramos evitar si cada uno de nosotros compareciéramos ante notario requiriendo de sus oficios profesionales para manifestar cual es nuestra última voluntad, porque ¿Quién mejor que nosotros para designar al mercedor de nuestro patrimonio?, es decir que no debemos dejar en manos de personas ajenas para que decidan ¿Qué es lo que le corresponde del patrimonio por el que no han trabajado?

Si en Nicaragua existiera la costumbre de testar, evitaríamos a nuestros sucesores, acudir a la vía judicial y abrir un proceso de sucesión intestada que dividirá las pertenencias según el orden que establece el **Artículo 1001 Código Civil**, el cual no necesariamente coincidirá con lo que hubiera querido el causante. Según esa norma, la línea de sucesión son los hijos, en su defecto sus padres, a falta de estos el cónyuge sobreviviente, así sucesivamente sus hermanos y en defecto de los anteriores corresponde a los Municipios.⁴³ Cabe destacar que el testador no precisa instituir heredero o legatario, sino simplemente limitarse a ordenar la manera de sepultar sus restos, o sufragio por su alma o al reconocimiento de un hijo,⁴⁴ o bien al nombramiento del guardador testamentario, etc. ⁴⁵ es decir,

42 Así lo establece el Arto 1119 Pr.las resoluciones dictadas en las acciones de jurisdicción voluntaria, no adquiere el carácter de cosa juzgada para el efecto que no pueda redargüirse o impugnarse lo establecido en dicha resolución.

43 En este sentido es importante destacar que nuestra hermana República de Costa Rica además de contemplar la disposición ya señalada, establece que cuando los herederos se ponen de acuerdo en la división de los bienes, este proceso puede realizarse en la sede Notarial. No obstante si no hay acuerdo, haya o no testamento se resolverá en los Juzgados Civiles la mención de tal disposición es para enfatizar que nuestra legislación debe modernizarse, para lograr de esta manera disminuir carga a los Jueces de Distrito civiles de nuestro sistema jurídico.

44 **NOTA:** El modelo original hace referencia al reconocimiento de los hijos ilegítimos pero tal disposición esta derogado por nuestra Norma Constitucional por el Arto75 Cn el que íntegramente dice: Todos los hijos tienen igual derechos. No se utilizaran designaciones discriminatorias en materia de filiación. En las legislaciones común, no tienen ningún valor las disposiciones o clasificaciones que disminuyan o nieguen la igualdad de los hijos

45 Arto 230, 306, 945 C.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

que el testamento no precisa contener distribución de los bienes del causante (esto en caso que este tenga), sino simplemente limitarse a pedir un deseo, como es la forma en se lleve a cabo su funeral o simplemente manifestar algo que en vida le fue difícil o imposible expresarlo.

Dicho lo anterior podemos señalar que *“es conveniente en vida se disponga de la mejor manera posible de los bienes, de forma que los herederos o personas que uno desea que hereden, no tengan ningún problema legal cuando uno fallece”*, es importante mencionar que algunos casos se complican, por la falta de consenso que pueden pasar años sin que finalmente, los bienes lleguen a manos de los herederos. No descartemos la posibilidad, que el proceso también se prolongue por la falta de recursos para pagar peritos o abogado, el primero para hacer la necesaria valoración de los bienes y el segundo para tramitar en la vía judicial el proceso respectivo para la declaración de herederos intestados.

Consideramos importante destacar que la falta de otorgar testamento, tiene su origen en la poca cultura o conocimiento que tenemos de la importancia de la Institución Testamentaria, debemos tener siempre presente que toda persona poseedora de bienes materiales, desde una joya valiosa, carro, cuentas bancarias, bienes inmuebles, etc. debería tomarse la molestia de acudir ante notario y otorgar testamento, evitando a sus sucesores conflictos entre la misma familia y sobre todo contribuyendo al desarrollo del Estado.

Debemos de ser realistas, si en algún momento de nuestras vidas, tenemos la intención de dejar la casa, la finca, algunas joyas valiosas o algún legado, tal voluntad tendrá poca validez cuando fallecemos, si ese deseo no quedó formalmente por escrito, es decir, en un acto solemne ante el notario de nuestra confianza. En tal caso, en vez de casas o fincas, la herencia podría consistir en conflictos familiares y



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

complicados procesos judiciales que cuestan mucho dinero obstaculizando el principio de tracto sucesivo de los bienes que uno posee.

Una vez que se materializó el testamento en escritura Pública, el otorgante debe de tener presente que las circunstancias comunes por las cuales se otorgó el testamento cambian, razón por la cual el testamento debe ser revisado periódicamente, para asegurarse de que todavía refleja precisamente sus deseos de cómo sus activos deben ser distribuidos cuando usted fallezca.

Aquí solamente señalamos algunas de las circunstancias por las que debe revisarse el testamento, es importante particularmente revisar su testamento cuando:⁴⁶

Cuando se contrae Matrimonio: Se querrá agregar a su cónyuge a su testamento cuando se case. Algunos Estados requieren que un cónyuge herede un porcentaje de su propiedad, independientemente de lo que disponga el testamento, pero puede ser menos de lo que usted desea que su cónyuge herede o, de acuerdo con la ley estatal, su cónyuge puede no heredar cosa alguna.

En caso de Divorcio: A fin de asegurar que su ex-cónyuge no herede su propiedad al morir usted, deberá revisarlo en el momento en que se divorcie, asumiendo que su cónyuge se encontraba incluido en el testamento que está revisando.

Cuando se tienen hijos: Se deseará nombrarles un tutor que vele por ellos o cambiar la forma en que el dinero o la propiedad se les entregarán cuando alcancen la mayoría de edad.

⁴⁶ <http://www.tuabogadodefensor.com>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Cuando los hijos alcanzan la mayoría de edad: Se deseará cambiar el monto que estableció para los hijos o cambiará la manera en que el dinero o la propiedad se les entregará cuando lleguen a ser adultos.

Cuando se tienen nietos: Se quiere establecer legados específicos de dinero o propiedad a sus nietos, entonces su testamento debe ser revisado para reflejar los cambios.

Cuando la situación financiera cambia significativamente: La situación financiera mejora significativamente, se querrá disponer para beneficiarios adicionales o agregar a beneficiarios representados por obras de caridad a su testamento. También necesitará revisar su testamento para tomar en cuenta implicaciones fiscales patrimoniales.

Cuando fallece el heredero o legatario: antes que el testador, pues es supuesto **sine quanon** la sobrevivencia del sucesor, dentro del apuntado supuesto mortis causa

Ya expresábamos que el Testamento, es el instrumento jurídico por el cual se dispone y ordena la sucesión de las personas. Es absolutamente personal, formal y solemne, por lo que, la forma y requisitos establecidos por la ley, son imprescindibles para que sean válidos y surtan todos sus efectos. Será NULO⁴⁷ el Testamento en cuyo otorgamiento no se hallan observados las formalidades respectivas establecidas en el Código Civil, además será NULO⁴⁸ el Testamento otorgado por violencia, dolo o fraude, también será NULO⁴⁹ el Testamento en el que el testador no exprese cumplida y claramente su voluntad.

47 Artos 1034C

48 Arto 964 C:

49 Arto 967C



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

3. BENEFICIOS QUE SE OBTIENEN AL OTORGAR TESTAMENTO⁵⁰:

❖ El Testamento garantiza que los derechos sobre tu propiedad se puedan transmitir en forma ordenada y pacífica a quien nosotros decidamos.

❖ Así mismo, a través del Testamento si queremos, se puede reconocer a los hijos procreados y las deudas contraídas.

❖ Mediante el Testamento, si lo deseamos, podemos designar al tutor que se hará cargo de los hijos menores de edad o incapaces o designar el albacea o (representante legal) que administre los recursos económicos de ellos hasta su mayoría de edad.

❖ Protege el patrimonio de la familia al asegurar que la propiedad permanece en el seno familiar.

❖ Se define con precisión quién heredará los derechos, evitando así, posibles conflictos, gastos económicos, pérdida de tiempo y alteraciones en la tranquilidad familiar

El otorgamiento del testamento es ante Notario Público, quien da fe de la voluntad del testador y en su momento (en nuestra legislación se inscribe después de fallecida la persona) deberá de ser registrado, en el Registro Público de la Propiedad, y el Registro de las Personas, y en el *Registro de Última Voluntad* como Argentina, Chile, Cuba entre

50 <http://www.monografias.com/trabajos28/testamento-peru/testamento-peru.shtml#benefic>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

otros países de América Latina y Europa, o en algún otro archivo gubernamental que la ley determine.

Es difícil elegir a quién heredar el patrimonio, pero al hacerlo se evitan conflictos futuros a los seres queridos. Además, la ley otorga al testador la posibilidad de modificar o revocar el testamento, cuando este así lo desee.

El Testamento puede otorgarse por orden preferencial (aunque no es una regla), designando a las personas que deseamos que posean nuestro bienes sean estos bienes muebles o inmuebles: el esposo (a); los hijos (descendientes); los padres o abuelos (ascendientes); o cualquier otra persona de confianza, no precisa que esta sea familiar, simplemente que así lo disponga el testador a la hora de otorgar *tal disposición*.

**4. PRIMER ANTECEDENTE EN NICARAGUA SOBRE UN LIBRO ESPECIAL
PARA INSCRIBIR LOS TESTAMENTOS.**

Nuestro tema de crear un Registro de Última Voluntad no es algo que surgió de la nada, ni muchos menos un tema reciente. En el años 1968 los Catedráticos de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (**UNAN León**) y expertos en el tema llevaron a cabo un Simposio en el que se discutía en uno de sus puntos que debía ⁵¹SUPRIMIRSE el llamado Registro de las Personas en la forma establecida en aquella época, por los **Artículos 3935 y 3962 C**, llevando dicho tema a discusión, manifestando que debía dársele una ubicación más racional a las actas que en él se ordenan, como: Inscribir los Testamentos y declaratorias de herederos, que hagan referencia de bienes directamente en el Registro de la propiedad Inmuebles.

⁵¹ Primer Simposio sobre el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro, UNAN 1968 Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, pp. 132, 133, 134



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En dicho Simposio el Dr. **Felipe Rodríguez Serrano** manifestó que la intensión del Seminario es la de dar una ubicación más racional y científica dentro de nuestro sistema legal a las disposiciones referentes a diversas clases de inscripciones, que en aquella época se encontraban estructuradas en la forma de un Registro llamado Registro de Personas.

El Dr. **Jesús Álvarez Alvarado**, reafirmó lo dicho por el Dr. **Rodríguez Serrano**, recomendó la Supresión del actual Registro de Personas y la nueva estructuración de las inscripciones por él contempladas. Por su parte el Dr. **Iván Escobar Fornos** consideró, que el Registro de Personas *“es un verdadero auxiliar para el Registro en las inscripciones que tiene que practicar en el Registro de la Propiedad y un instrumentos eficaz de garantía para los interesados en lo que a sucesiones se refiere”*

El Magistrado Dr. **Diego Manuel Chamorro** manifestó que lo que convenía no era propiamente *suprimir* el Registro de Personas, sino más bien modificarlo por lo que muchas de las disposiciones en él contempladas están relacionadas íntima y directamente con el Registro de la propiedad, como lo referente a la **INSTITUCIÓN DE HEREDEROS**.

Otra importante aportación es la que hizo el magistrado Dr. **Alejandro Montiel Arguello**, quien además de estar de acuerdo con la modificación que debe de hacerse al llamado Registro de Personas, expresó, que *“muchas de las anotaciones que en él se contemplan no ameritan la garantía de Registro de Propiedad, como sucede con la institución de herederos”* ya que en el **TESTAMENTO** no se encuentran únicamente disposiciones referidas a la propiedades inmuebles del causante, sino que también encontramos declaraciones que el causante a exteriorizado en el instrumento Público y que espera que una vez fallecido sean cumplidas.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

El Dr. ⁵²**Alejandro Montiel Arguello**, consideró “que era necesario y conveniente establecer algunos libros auxiliares para un mejor funcionamiento del Registro de la Propiedad”. En el Simposio se manifestó un consenso general sobre la modificación que se le debía de dar al *llamado Registro de la Persona* para lo cual recomendaron la necesidad de llevarse un “**libro especial**” para todas aquellas inscripciones que se considere conveniente relacionarla con el Registro de la Propiedad. Por lo que manifestaron la creación de un libro ⁵³ (o Registro de testamento), en el cual se asienten actos como el testamento⁵⁴, su modificación o revocación, así mismo el Codicilo⁵⁵.

Al finalizar el Simposio recomendaron ⁵⁶“Suprimir el Registro llamado *Registro de Personas* como parte del Registro Público y dar una ubicación más racional a las inscripciones que en él se ordenan actualmente, mediante la creación de un Libro especial en el cual se asienten actos como el Testamento, debiendo relacionarse estos asientos con los del Registro de la Propiedad, siempre que afecten derechos inmobiliarios.”

Es importante hacer notar que en cuanto a **Testamento Cerrado** según nuestra norma se deja a criterio del causante el depósito de testamento a manos del Registro Público así lo establece el **Arto 1059C** el que literalmente dice que: “*el testador podrá conservar en su poder el testamento cerrado, o encomendar su guarda a una persona de su confianza, o depositarlo en poder del notario autorizante o del Registrador de la*

52 Anteproyecto del Código Civil de Nicaragua; Enero 2006- Octubre 2008, Poder Judicial de la Republica de Nicaragua, Corte Suprema de Justicia. Cita Primer Simposio sobre Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro, P135

53 **NOTA:** El modelo original habla de un libro llamado libro de Personas, Op. cita p 137 Primer Simposio Público de la Propiedad Inmueble y Catastro.

54 **NOTA:** el modelo original hace referencia a los testamentos, declaratoria de herederos, y cesión de derechos hereditarios, constitución o representación y extinción de personas jurídicas Civiles, constitución y extinción de sociedades conyugales

55 Es un acto menos solemne que el testamento, en el que se hace constar hechos que por algún motivo pudo ser olvidado por el otorgante, o bien es una ampliación o adhesión del testamento.

56 Op. Cit Revista del Primer Simposio sobre Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro, p179



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Propiedad del departamento en que se otorgue el testamento para que lo guarde en su archivo”.

En estos dos últimos casos el Notario o el Registrador darán recibo al testador, y harán constar, el primero en su protocolo y el segundo en un libro que llevará al efecto, al margen o a continuación de la copia del acta de otorgamiento, que queda el testamento en su poder.

La publicidad del dicho testamento estará a cargo de quien tenga conocimiento de este, así reza el **Arto 1060C** “el Notario o el Registrador o la persona que tenga en su poder un testamento cerrado, deberá presentarlo al Juez competente, luego que sepa del fallecimiento del testador”, de igual forma lo establece el **Arto 656 Pr.**

Somos del criterio que el testamento cerrado debería de inscribirse por mandato de ley y no porque así lo disponga el causante, de la misma forma también debería de inscribir el testamento abierto, cerrados, los especiales⁵⁷ y los que igualmente no tendrían ninguna validez si sobrevive el otorgante a las circunstancias por las cuales lo otorgo, todo con el objetivo que estos gocen de Publicidad y seguridad jurídica, dejándole tal competencia en exclusiva al Registro Público.

**5. IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD.**

Si bien se garantizaba la seriedad y autenticidad de la declaración de herederos, por las formalidades *ex lege* impuestas, se dejaba a la buena memoria y diligencia del otorgante el dar a conocer a quienes le sobrevivieran noticias, sobre el acto mismo de otorgamiento del testamento, ante quién y en qué fecha, con lo cual se multiplican los

⁵⁷ Entre los Testamentos Especiales tenemos el Marítimo, Militar, el otorgado en País Extranjero y el que señala el Arto 1041C del Título X, del Testamento Abierto.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

supuestos en que, aún con absoluta buena fe, se prescinde del testamento, por ignorar su existencia, y se abre la sucesión *abintestato* o bien se erige en norma de la sucesión un testamento que luego resulta no ser el último otorgado por el causante.⁵⁸

Es por esto que consideramos que la importancia y necesidad de instaurar un **Registro de Actos de Última Voluntad en Nicaragua**, es una idea expresada no solo a nivel nacional, sino internacional, lo que tiende de alguna manera a rejerarquizar *el testamento* como acto de disposición patrimonial mortis causa, que hoy atraviesa una crisis, por lo menos en gran parte de América Latina y especialmente en nuestro país

Si bien es cierto que los testamentos en nuestra legislación se inscriben en el **Registro de la Propiedad y en el Registro del Estado Civil de las Personas**, esta inscripción debe de realizarse con la *condición que haya fallecido el testador en lo que refiere al testamento abierto. Por lo que hace al Testamento Cerrado puede este anotarse en el registro Público de la Propiedad si así lo dispone el que lo ha otorgado.* Tal circunstancia de inscribir los testamentos se escapa de las manos del fedatario Público, esto se debe a que él que otorgó Testamento pudo haber fallecido o simplemente hacer cambio de domicilio, dentro o fuera de la República.

Otras circunstancia por la que se debe de *registrar los testamentos* es que el notario, puede salir de la República, fallecer o simplemente quedar suspendido en su ejercicio, y aunque nuestra legislación previno todas aquellas circunstancias en los **Artos 46**, de la **LEY DEL NOTARIADO**⁵⁹ al estipular que los Registradores del

58 Pérez Gallardo; Leonardo B. Profesor de la Habana Cuba; El Registro de actos de Última Voluntad y de Declaratorias de Herederos: cien años de publicidad en materia sucesoria, pp.2-3

59La Ley del notariado *promulgada en 1905 como apéndice del Código de Procedimiento Civil, entró en vigencia el 1 de Enero del año 1996. No existe como ley independiente, aunque tiene su propio articulado y es usada como tal. Actualmente está en consulta el nuevo Código Procesal Civil. Y no sabemos a ciencia cierta el destino de esta Ley y de la Legislación Notarial*



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

departamento respectivo están obligados a recoger los protocolos de los notarios que falleciesen o que se encuentran suspensos en el ejercicio de su profesión, o bien que se ausenten de la Republica para domiciliarse fuera de ella. Pero dichas disposiciones dejan en el aire la responsabilidad que tiene el notario y que por diversas circunstancias debería recaer en el Registro. Es decir que el Registro debe hacer de conocimiento público que existen bajo su potestad un sinnúmero de protocolos, en los que se ha otorgado testamento. De existir un Registro de Última Voluntad, el ya mencionado **Arto 46** de la misma ley no dejaría vacío, de la publicidad que debería de dársele a los testamentos, es por lo que consideramos que los testamentos deben de inscribir después de su otorgamiento, aunque el testador no haya fallecido, en este sentido aclaramos que cuando nos referimos a inscribir el testamento estamos hablando únicamente de anotar los datos necesarios para su debido conocimiento (día, hora, año, nombre del fedatario ante el que otorgo, número de protocolo, folio, en que se encuentra registrado y los testamentos otorgados).

Dicho de otra forma el Registro es de vital importancia para obtener cualquier información que se encuentre en los archivos de dicha institución⁶⁰.

5.1 IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD QUE DEBE GOZAR EL TESTAMENTO.

La ineficacia en el cumplimiento actual de los testamentos se da por la *inexistente o nula publicidad del mismo*, que priva de su oportuno conocimiento a los interesados y facilita la ocultación y supresión de los documentos respectivos. Esto, es lo que da lugar a la necesidad de buscar un mejor sistema publicitario, conforme a las

60 Palabras del Licenciados Canales Pérez, Luis Manuel (Abogado), quien además manifestó: En aras de una correcta aplicación de nuestra legislación, considera pertinente que se deben promulgar nuevas leyes registrales que brinden mayor seguridad y confianza a los usuarios, y sobre todo, que modernice la práctica del "Principio de Publicidad"



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

costumbres y características de la moderna sociedad y adecuarlo para nuestros días y al mundo globalizado en que vivimos.

Es importante tener siempre presente que el testamento es un acto que admite la revocación sin restricción de límite cuantitativo, dicho de otra manera el Testamento puede revocarse cuantas veces lo desee el otorgante, la revocación puede ser expresa en todo o en parte, así rezan los **Artos 1210 inc. 3, y 1211** del Código Civil, ante el notario que considere conveniente, por lo antes mencionado no hay testamento definitivo hasta el fallecimiento de una persona.

Las disposiciones testamentarias pueden ser sustituidas o cambiadas en cualquier momento, en esta circunstancia nuestra ley no limita al testador a que acuda ante el mismo notario a revocar su anterior voluntad, tal circunstancia completada con la falta de publicidad del acto, viene a dejar desprotegido los derechos de los reales herederos testamentarios. Dicho lo anterior es importante señalar que si el segundo testamento no se menciona el primero solo revocara a este en la parte que le fuere contraria así lo establece el **Arto 972 C**, es decir que para revocar un testamento por completo el segundo testamento debe hacer referencia de la revocación del anterior, de lo contrario los testamentos posteriores que expresamente no revoque los anteriores, dejan subsistente estos las disposiciones que no sean incompatible con las posteriores o contrarias a ellas así reza el **Arto 1213 C inc. 2**

La publicidad testamentaria del Código Civil, se cumple en el caso del testamento por acto público a través de dos requisitos concurrentes:

a) la presencia de testigos instrumentales que deben estar presentes al momento del otorgamiento y



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

b) la obligación impuesta al notario autorizante de dar oportuno aviso o noticia a los interesados de la existencia del testamento, obligación impuesta no sólo para el testamento por acto público sino también para cualquier clase de testamento del que tenga conocimiento el notario por intervención o depósito, y bajo pena de responder por los daños y perjuicios que su omisión ocasione. Esta responsabilidad completa el sistema de publicidad, el que ciertamente pudo haber funcionado en su época de creación, pero en la actualidad no resulta eficaz, debido no solo al cambio de domicilio del que lo otorgo, sino también al del notario que lo autorizo, dado que este no tiene límite territorial, así reza el **Arto 3** de la ⁶¹Ley del Notariado el que lateramente dice: *la fe pública concedida a los Notarios no **se limitara** por la importancia del acto, acta, convenio o contrato, ni por la persona, **ni por el lugar, día y hora.** Podrán **cartular** en toda clase de actos, actas, convenio y contratos **fuera de su oficina y aun fuera de su domicilio, en cualquier punto de la Republica. Los notarios también están autorizados para cartular en el extranjero:***

a) *Cuando dicho actos notariales sean celebrado entre nicaragüense:*

b) *Cuando deban producir sus efectos en Nicaragua, se encontrare de tránsito en otro país.*

Actualmente es una utopía, creer que el Notario tenga conocimiento de la muerte del testador y de quiénes y dónde están las personas interesadas. El constante desplazamiento de las personas, la gran cantidad de habitantes que tienen hoy en día nuestras ciudades, son otras razones que obran contra la eficacia del precepto legal.

Esta ineficacia del sistema es la que determina la necesidad de dotarlo hoy de otros elementos de apoyo y a ello apunta la publicidad registral del tipo “noticia”. Se

61 Op. Cit Ley del notariado *promulgada en 1905.*



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

busca, lograr que el testamento válido existente, se cumpla y con ello, se respete la voluntad del testador.

Dicho lo anterior podemos decir que es importante analizar en forma conjunta con el gobierno; la urgente necesidad que tiene la población de que se cree una institución nacional, que dé *garantía, seguridad, publicidad y seguridad Jurídica a los Testamento* otorgados ante Notario, con la independencia del lugar de la Republica donde se encuentren, a efectos de proteger el patrimonio, la integración y la unidad familiar, lo que se pretende con dicha institución es que los testamentos sean inscritos por el fedatarios Públicos ante quien se otorga, logrando de esta manera protección, seguridad, certeza jurídica, confiabilidad y celeridad en materia sucesoria; obteniendo de esta manera que sea respetada en cualquier lugar de Nicaragua la última voluntad del testador, evitando de esta manera a los herederos, tramites y juicios inútiles los que son frecuente en nuestro país por ignorar la existencia de un testamento otorgado, en otro lugar de la Republica de Nicaragua, dado por la falta de publicidad del mismo.

Crear un Registro de Ultima Voluntad, es crear una institución que serviría de instrumento para agilizar la transmisión de los bienes, derechos y acciones que dejo el testador a los herederos, logrando una confiable y pronta tramitación, puesto que la información que brinde el Registro estaría dotada de certeza y seguridad jurídica que el testamento objeto de discusión es el ultimo manifestado por el causante.

La importancia de que exista un registro testamentario es que los interesados en los bienes sucesorios del causante se dirijan a aquel, con el objeto de tener conocimiento mediante la publicidad del mismo, informándose ante que notario fue otorgado el testamento, fecha en que se otorgo y si existe ampliación, modificación o revocación del mismo, tal información solo podría ser dada con el requisito sine



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

quanon y es que el testador haya fallecido a la fecha de que se pide la información, para lo cual se necesitaría una serie de documentos, tales como partida de defunción y demostrar el vínculo que los une al causante.

6. ¿QUÉ ES EL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD?

El Registro de Actos de Última Voluntad es aquel en el que se inscriben los testamentos, declaratoria de heredero abintestato y el Codicilo⁶² con el fin de garantizar el conocimiento de su existencia una vez fallecidas las personas que los hubiesen otorgado o bien en vida por los propios otorgantes. No obstante es importante saber que lo que se registra no es el contenido del testamento, sino la existencia del mismo.

Es decir, suponemos que una persona de la que podemos esperar una herencia ha fallecido y pedimos un Certificado de Actos de Última Voluntad. En este certificado no obtenemos el último testamento, sino una lista de los testamentos otorgados ante notario, con los detalles (fecha, hora, año, número de Protocolo, folio y notario autorizante) para que podamos pedir al notario una copia del testamento.

En otras palabras puede definirse el Registro General de Actos de Última Voluntad como: *la institución jurídica que tiene por finalidad proporcionar seguridad al tráfico mediante la toma de razón de una manera oficial de los actos de última voluntad otorgados por una persona y su publicidad mediante los oportunos certificados*

México define al Registro de última voluntad como una base de datos que a nivel nacional que integra la información de los avisos de testamento registrados en las

62 El Código Civil de Nicaragua no habla de codicilo, por Codicilo debe de entenderse las modificaciones y adiciones posteriores a la Voluntad del Testador.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

dependencias competentes de las entidades federativas (archivos de notarias o registros públicos de la propiedad)⁶³

Existen legislaciones que contemplan el Registro de Última Voluntad o Registro de Testamento, en las cuales para saber si existe o no testamento, se solicita el **Certificado de última voluntad**, para ello basta que conozca el nombre y apellidos del difunto, la fecha de su muerte y adjunte a la solicitud una copia del certificado de defunción, esto se debe a que cualquier persona puede ser heredera del causante, sin tener vínculo sanguíneo, además de recordar el Registro es Público.

**7. OBJETIVOS DE CREAR UN REGISTRO NACIONAL DE AVISO DE
TESTAMENTO.**

El objeto de crear el Registro es con la finalidad de contar con una herramienta que permite conocer la existencia o inexistencia de un testamento o disposición testamentaria, no importando en que departamento se haya otorgado. Se recopilaría la información de los avisos de testamentos otorgados en todo el país o antes un cónsul en el extranjero.

Otras de sus finalidades que se persigue con el Registro Nacional de Avisos de Testamento, es la de dar una mayor certeza jurídica a los actos realizados por los particulares, con relación al otorgamiento de disposiciones testamentarias, y que como tal, sea respetada la voluntad manifestada por el autor de un testamento, logrando con ello evitar la tramitación de juicios inútiles, sino por el contrario, cuando éstos se intenten, se efectúen con la plena seguridad de que efectivamente el testamento materia del juicio respectivo, es el que contiene la última voluntad del *de cujus*.

63 <http://www.testamentos.gob.mx/consulta.pdf>



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Además otro de sus objetivos, es ofrecer de forma confiable y eficiente la información de los avisos de testamento, que se hayan otorgado en cualquier parte del país y que se encuentren registrados en su base de datos, proporcionándola cuando así lo requieran las autoridades facultadas para ello, apegándose al principio de motivación y fundamentación; además recabar y coordinar la información que se recopila de dicha base de cada uno de los departamentos en materia de avisos de testamento.

Es importante comentar que con dicho Registro de Testamento se le estaría brindando mayor seguridad jurídica, no solo a los nicaragüense como tal, sino también a los extranjeros radicado o no en nuestro territorio, que por circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, se verá obligado a otorgar testamento a los suyos teniendo como resultado otorgar testamento en Nicaragua y pudiendo este dejar asegurado su patrimonio esté o no en territorio nuestro. De existir un Registro de testamento en Nicaragua pudiera el extranjero inscribir su disposición mortis causa y darle Publicidad a dicha disposición, para que sea esta conocida por todos aquellos que tengan interés en su descenso.

Para lograr tal labor, es importante que los legisladores anexas a la Ley de General de los Registros Público la creación de uno Nuevo **EI REGISTRO DE TESTAMENTO**⁶⁴ que bien podría estar vinculado estrechamente con el ya existente *Registro de la Propiedad*.

⁶⁴ Es importante señalar que cuando aquí hacemos referencia a un Registro, estamos hablando de un libro especial exclusivo para testamento y no de una institución inmobiliaria.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**VENTAJAS DE INSCRIBIR LOS TESTAMENTOS EN EL REGISTRO DE
ÚLTIMA VOLUNTAD.⁶⁵**

- a) Facilitaría a los que se creyeran con derecho a una herencia la “noticia” de los actos de última voluntad de determinada persona;
- b) Evitaría la inscripción de bienes en virtud de sentencias de declaratoria de heredero, que hubiesen dejado de tener eficacia por la propia voluntad de su autor al haber otorgado Testamento y se desconoce de su existencia;
- c) Disminuiría al mínimo las probabilidades de declarar herederos ab- intestato, existiendo por testamento;
- d) Proporcionaría a quienes invirtieron capitales en bienes adquiridos por testamento la mayor seguridad racionalmente posible;
- e) Daría validez funcional a los instrumentos en que se dispone de los bienes para después de la muerte sin necesidad de largos plazos, después del óbito del causante;
- f) Daría a los terceros la mayor seguridad posible contra riesgo de ser despojados por herederos de mejor derecho;
- g) Proporcionaría a los jueces y Tribunales un nuevo elemento de comprobación de la existencia de actos de última voluntad acerca de cuya falsedad se suscitare contienda;
- h) Serviría como posible medio para el reconocimiento de hijos extramatrimoniales;

⁶⁵ <http://www.cfna.org.ar/publi/index.php?modulo=escribanos&opt=verdoctrina&id=12>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

i) Permitiría conocer la designación de tutores y/o albaceas y posibilitaría la constitución de derecho usufructo, servidumbres a favor de determinada/s persona/s.

j) Este proceso garantiza la confidencialidad al testador, que puede estar tranquilo si desea reservar en secreto su última voluntad, ya que sólo cuando fallezca podrán los herederos consultar en el registro el contenido del testamento.

De todo esto se deduce, la necesidad de todos los que tengan intereses subordinados a la muerte del causante, de obtener al momento en que ésta se produce, un informe preciso, otorgado por un organismo central sobre la existencia o no de disposiciones de última voluntad e indicación del lugar donde se encuentra el testamento para poder ejercitar sus derechos.

Logrando de esta manera agilizar trámites sucesorios, y sobre todo que las autoridades competentes tenga conocimiento del tracto sucesorio de los bienes objeto de inscripción, todo con el simple propósito de cobrar los impuestos al nuevo dueño del bien objeto de la sucesión.

8. DESVENTAJAS QUE SE PRODUCEN AL NO TENER UN REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD.

Si bien es cierto que como ya habíamos mencionado, que los Testamentos son objeto de inscripción, después de la muerte del causante, se presentan las siguientes desventajas al no existir un Registro de Última Voluntad.

a) Se desconoce si existe disposición testamentarias o no, dado por la falta de publicidad de la última voluntad de testador,

b) Por la falta de publicidad se viola o no se respeta el último deseo del causante;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

c) Se realizan juicios largos, inútiles e innecesarios que obstruyen la aplicación de la justicia;

d) Son nombrados herederos personas probablemente diferente a las que designo el causante en su testamento;

e) Se llega a desconocer la existencia del tráfico jurídico legal, por cuanto no todos agilizan los tramite para realizar el tracto sucesivo que indica quien es nuevo propietario del bien o bienes heredados;

Al ignorarse la existencia del Testamento es el Estado el que a través sus leyes establecen un orden para adquirir la herencia, es decir que existe un orden sucesoral.

9. LEGISLACIONES QUE TIENEN REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD EN AMÉRICA LATINA Y EUROPA.

En todas las legislaciones donde existe Registro de Última Voluntad tiene como propósito registrar todos los testamentos, *codicilo* y revocaciones de los mismos, todo aquello otorgado ante el fedatario Público, éste tiene la responsabilidad de inscribir en el Registro el nombre del que otorgo el testamento; día, Fecha, año; hora; y el nombre del fedatario ante quien se otorgo, así mismo los folios y el número del protocolo donde se encuentra plasmado.

La información del testamento es confidencial, y es brindada únicamente cuando el que otorgo el testamento ha fallecido; esta información se solicita al Registro y esta no brinda el contenido del mismo, sino una lista de todos los testamentos y codicilo otorgados y mediante el certificado hace referencia solamente a los datos necesarios para poder ubicarlo (s).



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA VOLUNTAD EN NICARAGUA

Pero como es de esperarse, todas las legislaciones tienen sus propios matices, buscando siempre el mismo objetivo y es el de *registrar los testamentos* logrando mediante la publicidad, respetar la última voluntad del testador, y evitar juicios inútiles a los familiares o seres más queridos, permitiendo de esta forma una relación armónica entre los ciudadanos y el Estado.

Para ilustrarnos mejor y dar por sentado la necesidad de crear un Registro de Última Voluntad nos tomamos la tarea de enfocarnos sobre las legislaciones que contienen **Registro de Última Voluntad**, señalando algunos rasgos distintivos en cada uno de ellas.

A continuación señalaremos algunas legislaciones que contienen Registro de última voluntad:

10.1 ARGENTINA

En el caso de **Argentina**⁶⁶ el Registro de actos de Última Voluntad fue iniciativa, del Colegio de Escribanos de Jujuy, a través de la facultad prevista en el art. 5 de la ley Notarial N° 4884/96, el que establece en su inc.: 5: que es funciones del colegio de escribanos: Dictar resoluciones de carácter general tendientes a unificar formas y procedimientos notariales y en vista a su perfeccionamiento técnico y a la mayor eficacia del servicio.” Esa Institución, en virtud del compromiso asumido, ante el Consejo Federal del Notariado Argentino y ante los colegios notariales del país y de sus facultades, creó y organizó el *Registro de Actos de Última Voluntad de la Provincia de Jujuy*, el que se encuentra en pleno funcionamiento desde el 1º de Marzo del año 2000. Por Resolución N° 04/2001 del Consejo Directivo de dicho Colegio, se aprobó el reglamento interno del Registro de Actos de Última Voluntad de la Provincia de Jujuy

⁶⁶ <http://www.cfna.org.ar/publi/index.php?modulo=escribanos&opt=verdoctrina&id=12>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Aquí, la publicidad sucesoria está garantizada a través de un sistema de registros provinciales de actos de última voluntad. Han sido varias las provincias que han organizado sus Registros de esta índole a instancias de los Colegios de Escribanos de sus respectivas jurisdicciones.⁶⁷

En todos los casos, tienen por objeto asegurar el secreto de las disposiciones testamentarias, dado que la publicidad es de la existencia del testamento, no de su contenido.

Se registran los testamentos otorgados por escritura pública, cerrados, especiales, ológrafos, las protocolizaciones de testamentos, las revocaciones y las sentencias que digan de la validez de tales actos.

La información es reservada, y se otorgan constancias y certificaciones sólo a requerimiento del otorgante, por sí o por mandatario con facultades especiales o a requerimiento judicial y acreditando la muerte del causante o su ausencia con presunción de fallecimiento.

Aún no existe un Registro que permita interconectar la información registrada entre las distintas jurisdicciones, donde se viertan los asientos locales y se centralice y evacue toda la información.

⁶⁸Una vez procesada esa información se reenvía a cada uno de los Registros locales. El mecanismo de funcionamiento de dicho Centro es el siguiente: Ninguno de los Registros locales tiene información sobre el contenido de los testamentos, solamente cuenta con los datos necesarios para poder ubicarlo. El Centro sólo da información a los Registros locales.

⁶⁷ Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; p32.

⁶⁸ Op. Cit <http://www.cfna.org.ar/publi/index.php?modulo=escribanos&opt=verdoctrina&id=12>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En algunas provincias, por disposición del Código de Procedimiento, y en otras acordada del Poder Judicial, los jueces tienen la obligación; al iniciarse un juicio sucesorio, exigir la presentación del informe diligenciado en el Registro de Testamentos locales, sobre la existencia o inexistencia de testamento.

En la legislación **Argentina** existe un procedimiento diferente al de España para conocer sobre la existencia de última voluntad del testador, esto se debe a que existen dos Registros, *el Registro Local y el Centro Nacional*. En este caso en particular cuando entra una solicitud de informe al Registro local, se hace una doble búsqueda.

I – En el Registro local, para saber si hay testamento otorgado en la provincia.

II – En el Centro Nacional, para saber si hay testamento otorgado en cualquier otra provincia Argentina. Puede ser que se haya registrado un testamento en el Registro local, y que también figure registrado otro testamento en otra jurisdicción, donde haya otorgado un testamento posterior. En caso en que esta segunda búsqueda de positivo: no se informa donde está registrado el testamento, sino solamente: Del Centro Nacional de Información de Registros de Actos de Última Voluntad surge que para obtener la información solicitada debe remitirse al Registro de Testamentos de la provincia con la mayor cantidad de datos del causante o del posible testador. En España existe un único registro o registro Nacional, donde se recoge toda la información de los testamentos otorgados en España.

Así se preserva el secreto que supone la facción del testamento, porque el solicitante del informe deberá remitirse al Registro local y complementar allí los requisitos para obtener el informe (esencialmente la presentación de la partida de defunción del testador). Posibilita el hallazgo del testamento. Una vez muerto el testador, cualquiera sea el lugar del país donde haya muerto el mismo, es posible conocer la existencia de su testamento.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Resulta de necesidad evidente, para la real eficacia del Registro, conciliar la “reserva propia” de los testamentos en vida del otorgante, con la “debida noticia” de su existencia luego de su muerte.

10.2 CHILE.⁶⁹

Existe un Registro índice general de disposiciones de última voluntad que está a cargo y bajo la responsabilidad del archivero judicial de Santiago de Chile. Este Registro tiene dos índices, uno para los testamentos abiertos y otro para los testamentos cerrados. Estos registros son reservados, sin que ellos puedan ser exhibidos o se informe respecto de ellos, salvo por orden judicial o ante una petición de un particular que acompañe el certificado de defunción que corresponda al otorgante del testamento.

10.3 COSTA RICA.⁷⁰

Si bien no existe prevista la registración de los testamentos, ella se produce al menos parcialmente y en forma indirecta, porque en cuanto a los testamentos otorgados ante fedatario público, se lleva un índice de testamentos auténticos y de razones notariales relativas a testamentos cerrados, a partir de los índices o informes quincenales que los notarios deben hacer ante el Archivo Nacional.

Gracias a dicho índice es posible al menos conocer quiénes han otorgado testamento y ubicarlo en el protocolo del Notario, que para entonces se encuentre también depositado en el Archivo Nacional y obtener copia del mismo por cualquier persona en tanto que el Archivo Nacional es una dependencia pública.

⁶⁹ Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; p49

⁷⁰ Op. Cit, Pérez Gallardo; Leonardo B. p19



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Referente a los testamentos cerrados, lo único que podrá conocerse es el contenido de la razón notarial a la que ya se aludió, pero se ignorará quién conserva el testamento y cuál es su contenido (publicidad relativa).

En los demás casos de testamentos no auténticos, no existe registración de ningún tipo.

10.4 CUBA⁷¹

El Registro de Actos de Última Voluntad en Cuba, Dicho Real Decreto ofrecía a la Isla determinadas facultades, entre las que se disponía la inscripción de todos los testamentos otorgados en ella.

Entre los fundamentos dados para su creación se argumentaban: la vigencia de los testamentos presentados en los Registros de la Propiedad; además la necesidad de ofrecer garantías a las personas que deseaban emplear sus capitales en bienes inmuebles o derechos reales, al ofrecer publicidad de los actos de última voluntad, tras el fallecimiento del testador; de esta manera disminuir las posibilidades de declarar herederos *abintestato*, habiéndolos por testamento; y teniendo como consecuencia positiva la posibilidad de aumento de la recaudación a favor del gobierno.

Tal y como lo prescribió el propio artículo 1 del Real Decreto⁷², el Registro fue adscrito a la Sección de los Registros y del Notariado⁷³ y su fuente documental se obtendría de los particulares que también llevaban en cada uno de los Decanatos de los Colegios Notariales de la Isla.

71 Op. Cit Gallardo Pérez Leonardo p 5-6-7-

72 Real Decreto de 12 de abril de 1898 y del Decreto 1915 de 31 de julio de 1940.

73 Hoy Dirección de Registros Civiles y de Notarías del Ministerio de Justicia.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Expondré sucintamente la forma y manera en que el citado Real Decreto reguló el Registro, de por demás el más antiguo en América y el segundo de que se tenga noticias en los países de Derecho continental, a saber, le confirió carácter único, de suerte que se erigió en el único de su tipo en la Isla; se tomaría razón al objeto de su inscripción de los testamentos abiertos o cerrados, revocaciones, retractaciones de éstos, donaciones *mortis-causa*, declaraciones de pobreza en que se disponga de bienes que puedan adquirirse en lo sucesivo y, en general de todo acto relativo a la expresión o modificación de la última voluntad en que intervenga notario; de las declaraciones judiciales de ser testamentos ológrafos o cerrados o el dicho de los testigos en su caso (testamentos verbales); y de las ejecuciones (sentencias) que afecten la validez de los testamentos (cfr. artículo 2); estableció un riguroso término de 72 horas, a fin de que los notarios y jueces que intervinieran de alguna manera en actos de última voluntad remitieran, de oficio, comunicación al Registro de la existencia del referido acto con los datos que al efecto se exigían (artículo 5 en relación artículo 3); precisó en qué casos y a quiénes se les expedirían las certificaciones en función de la publicidad, que serían: a solicitud de los tribunales o autoridades para asuntos de servicios; cuando la solicitaran los mismos otorgantes acreditando su personalidad y cuando se solicitara por los interesados, acompañando certificación de defunción de la persona de quien se tratara; y reguló un sistema de certificaciones a los efectos de brindar la publicidad de los títulos sucesorios requerida⁷⁴, certificaciones que podían ser positivas y negativas.

74 El propio Real Decreto en sus artículos 8 y 9 desarrolla este principio. Las certificaciones aludidas podrían utilizarse y serían exigidas al efecto de la tramitación por vía judicial de las declaratorias de herederos y particiones hereditarias y por vía notarial de los actos de adjudicación y partición de bienes adquiridos por herencia testada, en tanto que los registradores de la propiedad harían constar en la inscripción que practicaran de bienes adquiridos por herencia testada e intestada, el contenido de la certificación y suspenderían la inscripción por defecto subsanable si éste no se insertaba en la escritura o en el auto de partición judicial.

Al promulgarse el Código Notarial de 1929, el artículo 9 del Real Decreto pasó a ser el 209 de aquel, ordenándose a los notarios que autorizaren escrituras de aceptación de herencia, partición y adjudicación de herencia testada e intestada o actas de protocolización de cuentas de liquidación y partición de herencia que exijan se les presente certificación de la Dirección de los Registros y del Notariado o del encargado del Registro de Actos de Última



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Posteriormente en Cuba se creó el **Registro de Declaratoria de Herederos**. Este fue adscrito al Registro General de Actos de Ultima Voluntad y por tanto, funcionaría en el Negociado de Asuntos Notariales.⁷⁵

El Registro de Actos de Última Voluntad y de Declaratorias de Herederos es la institución encargada de tomar constancia de los disímiles actos de última voluntad de naturaleza testamentaria y de las declaratorias de herederos, así como las revocaciones parciales o totales de aquellos y las modificaciones de éstas y las nulidades que unos u otras padezcan, como cualquier otro acto jurídico, hecho o circunstancia que altere o modifique el título sucesorio inscripto⁷⁶.

En Cuba el Registrador es el funcionario del Ministerio de Justicia o su sustituto a cargo del Registro, el nombramiento del Registrador, como acto Administrativo, corresponde al propio Ministro de Justicia, quien lo hará oficialmente por resolución administrativa.

10.4.1 Las certificaciones que expide el Registro.⁷⁷

Las positivas, de ser de actos de última voluntad, notifican los datos del asiento de todos y cada uno de los testamentos inscriptos a nombre de la persona de quien se desea conocer, incluidos aquellos que han sido, judicialmente, declarados nulos, haciéndose constar en la certificación que se expide. Esta contiene, además, tipo de testamento otorgado, lugar y fecha del otorgamiento o adveración, Notario o Tribunal

Voluntad en que conste si existe registrado alguno de éstos del causante distinto de aquel a que se refiere el instrumento. La certificación se uniría a la matriz y *formaría parte integrante* (La frase en cursiva envuelve una modificación del artículo 9 del Real Decreto, el cual disponía "y se insertará en las copias que se expidan").

75"El Registro General de Declaratoria de Herederos funcionará en la Secretaría de Justicia, adscrito al Registro de Actos de Ultima Voluntad que se lleva en el Negociado de Asuntos Notariales de la Dirección General de los Registros y del Notariado"

76 Tal es el sentido que le atribuye el artículo 4 del Decreto-Ley 117/89 "Los actos que constituyan, modifiquen o revoquen la última voluntad de las personas o las declaratorias de herederos y los documentos en que consten dichos actos o declaratorias, deberán inscribirse o anotarse en el Registro".

77 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; pp40-41.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

competente, folio y tomo, fecha de expedición y firma del Registrador. De ser de declaratoria de heredero, se hace constar el número del acta o auto, la fecha, nombre y apellidos de los herederos, Notario autorizante, sede notarial, o Tribunal que dictó la resolución judicial correspondiente, tomo y folio en que parece inscripta, fecha de expedición, y firma del Registrador que la expide.

En las **Certificaciones positivas** de testamento ológrafo, a pesar de recibir el Registro copia de la resolución judicial, que dispuso su adveración, mantiene reservado el nombre y los apellidos de los herederos instituidos, dando a conocer tan sólo los mismos datos que brinda en los supuestos de testamentos notariales. De igual manera obra en el caso de los testamentos especiales.

Las **Certificación negativas** expresan que no existe registrado o inscripto a nombre del causante o persona de que se trate ningún acto de última voluntad, ni declaratoria de heredero, o lo uno o lo otro o para acreditar que se destruyó el asiento registral de que se trate (artículo 42 del Reglamento del Decreto-Ley).

Es dable aclarar que respecto de cada causante lo más común es que el Registro expida certificación positiva de actos de última voluntad y negativa de declaratoria de herederos o viceversa, pero el hecho de ello sea lo más común, no significa que en determinados supuestos se expidan sendas certificaciones positivas, tanto de actos de última voluntad como de declaratoria de herederos,

10.4.2 Legitimados para solicitarlas. ⁷⁸

Legitimados para solicitar la expedición de certificaciones lo está cualquier persona que previamente demuestre, con la certificación de defunción correspondiente, el deceso del causante (artículo 35, párrafo primero, del Reglamento del Decreto-Ley).

⁷⁸ Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; p41-42



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Nada se exige sobre vínculos parentales o posibles derechos a la herencia en la sucesión del causante respecto del cual se interesa la expedición de certificaciones por el Registro.

10.4.3 Período de vigencia.

El artículo 16.3 del Decreto-Ley refiere cuál será el término de vigencia de las certificaciones expedidas. Con la entrada en vigor de la citada norma se limita por primera vez el período de vigencia de las certificaciones, tanto positivas como negativas. Para ello se estableció un término de ciento ochenta días naturales, contados éstos a partir de la fecha de su expedición⁷⁹.

El hecho de que se acote un término para la vigencia de las certificaciones permite la constante actualización de la información que brinda el Registro, sobre todo en lo que a rectificación, modificación, o alteración de carácter sustancial de los títulos sucesorios ya inscriptos o su nulidad concierne.

Es oportuno señalar que respecto de las declaratorias de herederos establece el Reglamento de la Ley de las Notarías Estatales en su artículo 73, párrafo segundo, que el Notario actuante podrá prescindir de la certificación positiva expedida por el Registro, cuando dispusiere de otros medios de prueba para dar fe del conocimiento de su inscripción. Ello sucede, generalmente, cuando en la matriz del acta de declaratoria de herederos, obrante en el propio protocolo del Notario, constan los datos concernientes al tomo y al folio de inscripción del título sucesorio, lo que por nota marginal es consignado en el documento, de oficio, por el Notario, al recibir el acuse de recibo que

⁷⁹ Con anterioridad a las normas vigentes, quedaba a juicio de cada Notario o Tribunal estimar el período de vigencia que considerara pertinente. Ello condujo a que, en determinadas oportunidades, se trabajara con certificaciones que ya no eran reflejo de datos actualizados, en tanto, en otras ocasiones se desestimaron certificaciones expedidas en tiempo relativamente reciente.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

le envía el Registrador, una vez practicada la inscripción (artículo 113 del citado Reglamento)

10.5 MÉXICO

En **México**⁸⁰ como en todas las legislaciones, para poder aceptar o repudiar una herencia es necesario conocer la existencia o no de testamentos, y en caso de existir varios, comprobar cuál de ellos fue el último en otorgarse, por ello, el Notario o el Juez, como parte de un procedimiento sucesorio, solicita a la autoridad local que le corresponde (Archivo General de Notarias, Registro Público de la Propiedad, Dirección del Notariado en el Estado, Archivo de Instrumentos Públicos, etcétera), el informe que determina si en esa oficina existe registrado algún aviso de disposición testamentaria otorgada por el *de cujus*, y de ser así, si esta es la última existente.

La integración y consulta al Registro Nacional de Aviso de Testamento se realiza vía internet mediante conexión segura y con una base de datos encriptado a fin de garantizar su inviolabilidad.

A esta base de datos solo puede ingresar la autoridad facultada en cada uno de los Estados y el Distrito Federal, de acuerdo al convenio de coordinación respectivo o a su legislación aplicable. La consulta la pueden hacer únicamente jueces o notarios, ya que conforme a los códigos civiles, y de procedimientos civiles son quienes están facultados para llevar trámites sucesorios.

El Registro Nacional de Avisos de Testamento de México, surge como respuesta a los constantes problemas que se presentan en la práctica como consecuencia del conflicto que enfrentan los ciudadanos en el momento en que alguno de sus familiares

80 <http://www.testamentos.gob.mx/consulta.pdf>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

muere y no tienen certeza de la existencia de un testamento, es decir, conocer realmente si existe el Registro de la disposición testamentaria otorgada por el de cujus, a fin de reclamar los bienes que forman la masa hereditaria, ya que al tener cada entidad federativa sus propias normas de regulación de los testamentos por ser materia civil, sobre todo en cuanto al aviso que debe de realizarse al Archivo de Notarías, una vez que se han elaborado los mismos, resultaba difícil ubicar a cada uno de los instrumentos, sobre todo si tomamos en consideración que cada persona llega a tener más de un lugar de residencia, sea de tránsito o temporal.

El Registro Nacional de Avisos de Testamento, área que depende de la Dirección General de Compilación y Consulta del Orden Jurídico Nacional de la Secretaría de Gobernación, y que de acuerdo a las facultades otorgadas por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y su Reglamento Interior, está facultada para realizar.

La integración de dicho Registro, ha realizado las acciones necesarias para compilar en una base de datos única, la información en materia de avisos de testamento y ofrecerla de manera pronta, eficaz y confiable.

En México⁸¹ existe Registro de última voluntad y al igual que la legislaciones anteriores, lo que pretende con él, es de *dar mayor certeza jurídica* de los actos realizados por los particulares con relación al otorgamiento de disposiciones testamentarias y como tal sea respetada la voluntad manifestada por el testador, otorgando con ello no tramitar juicios inútiles, sino por el contrario que cuando estos se intenten, se efectúen con la plena seguridad, que efectivamente, el testamento materia de juicio respectivo, es el que contiene la última voluntad del cujus.

81 http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/28/pr/pr21.pdf_. Lic. Juan López Hidalgo Preciado; Director del Archivo Instrumentos Públicos de México.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

⁸² El artículo 80 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal prevé que siempre que se otorgue un testamento público abierto, cerrado o simplificado, el notario ante quien se otorgó presentará aviso al Archivo General de Notarías dentro de los cinco días hábiles siguientes, en el que se expresará el número y fecha de la escritura; nombre y apellidos, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, nacionalidad, ocupación y domicilio del testador, y recabará la constancia correspondiente. Si el testamento fuere cerrado indicará, además, la persona en cuyo poder se depositó o el lugar en que se haya hecho el depósito. En caso que el testador manifieste en su testamento, los nombres de sus padres, se incluirán éstos en el aviso. El Archivo General de Notarías llevará un Registro especialmente destinado a asentar las inscripciones relativas a los testamentos con los datos mencionados.

Los jueces y notarios ante quienes se tramite una sucesión, recabarán informes del Archivo General de Notarías y del Archivo Judicial del Distrito Federal acerca de si éstos tienen registrado el testamento otorgado por la persona de cuya sucesión se trate y, en su caso, su fecha. Al expedir los informes indicados, los citados Archivos mencionarán en ellos a qué personas han proporcionado los mismos informes con anterioridad.

Si el testamento es ológrafo, para que produzca efectos se requiere que esté depositado en el Archivo General de Notarías.

En el caso de los testamentos especiales: privado, militar y marítimo, para que surtan efectos se requiere que un juez de lo familiar declare que son formales, y si se otorgó en país extranjero ante los Secretarios Delegación, Cónsules o Vicecónsules Mexicanos en calidad de notarios, éstos por conducto de la Secretaría de Relaciones Exteriores deben de dar el aviso correspondiente al Archivo General de Notarías.

82 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; pp. 53-54



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Como se constata el registro y control de los testamentos se limita a las autoridades locales, no existiendo un Registro Federal de Disposiciones de Última Voluntad con las ventajas que ello lleva consigo.

10.6 PERÚ

El **Perú**, tiene Registro de testamento, donde se inscriben los testamentos otorgados en *escritura pública y el cerrado* que el Código Civil señala. El Registro de testamentos, será llevado en forma directa por el Notario, para garantizar la reserva que la ley del notariado establece, para este tipo de acto jurídico.

Cabe precisar, que el testamento para su otorgamiento no requiere de minuta, sólo que el testador le manifieste o entregue personalmente al Notario las disposiciones de su última voluntad.

El Notario solicitará la inscripción del testamento en escritura pública al Registro de Testamentos, mediante parte que contendrá:

- _ La fecha de su otorgamiento,
- _ Las fojas donde corre extendido en el Registro,
- _ El nombre del Notario
- _ El nombre del testador con sus generales de ley
- _ Los nombres y generales de ley de los testigos
- _ Los inmuebles y demás bienes que hubiese enumerado al otorgar el testamento
- _ La constancia de su suscripción
- _ En caso de revocatoria, indicará en el parte esta circunstancia.

Perú, es una de las pocas legislaciones que contempla el testamento ológrafo, permitiendo su debida inscripción, cabe destacar que en España no se inscribe el testamento ológrafo. Tratándose del testamento cerrado en Perú, el Notario



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

transcribirá al Registro de Testamentos, copia literal del acta transcrita en su registro con indicación de la foja donde corre. El testamento cerrado, también requiere el cumplimiento de ciertas formalidades.

El testamento cerrado quedará en poder del Notario. El testador puede pedirle, en cualquier tiempo, la restitución de su testamento cerrado, lo que hará el Notario ante dos testigos, extendiendo en su registro un acta en que conste la entrega, la que firmarán el testador, los dos testigos y el Notario. Para que produzca efecto el testamento cerrado, debe ser protocolizado, previa comprobación notarial, dentro del plazo máximo de un año contado desde la muerte del testador.

La Inscripción del Testamento Cerrado y de la Ampliación; los testamentos cerrados, se inscribirán inmediatamente después de haberse otorgado; para ello, los Notarios remitirán al Registro de Testamentos, copia de la cubierta del testamento cerrado.

En caso de fallecimiento del que otorga un testamento cerrado, se ampliará su inscripción, cuando su comprobación o apertura haya sido realizada por el Notario y mandado protocolizar. El parte será expedido por el Notario en cuyo oficio se hizo la protocolización.

Existe el Libro de Testamentos del Registro Público de personas naturales. En él se inscriben los testamentos por escritura pública, mediante parte (oficio) remitido por el Notario, indicando la fecha del acto, las fojas donde corre extendido en el Registro, el nombre de los testigos y nombre, nacionalidad, estado civil y ocupación del testador con la constancia de su suscripción. Al producirse el fallecimiento, a solicitud de persona interesada y previa presentación de la respectiva partida de defunción, el



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Notario remite copia del texto íntegro del testamento para ampliar el contenido de la partida registral, inscribiéndose recién todas las disposiciones testamentarias.⁸³

El Testamento cerrado se inscribe igualmente en el citado Registro mediante parte (oficio) remitido por el Notario con los mismos datos que se exigen para el testamento abierto a lo que se adiciona la copia de la cubierta del sobre. En caso de revocatoria de esta clase de testamento, el Notario transcribe al Registro Público el acta de restitución del testamento, con la indicación de la foja donde corre en su registro notarial.

El testamento ológrafo no tiene ningún tipo de registro ni intervención notarial hasta después del fallecimiento del testador, en que se efectúa la comprobación judicial y luego, por orden del juez, el expediente es protocolizado.

Los testamentos ológrafos, militares y marítimos, después de ser protocolizados notarialmente, se inscriben en el Libro de Testamentos del Registro Público de personas naturales.

Las inscripciones se hacen en la oficina registral del último domicilio del testador y en la del lugar de ubicación de los inmuebles.

Está prohibido a los registradores otorgar certificados referentes a las inscripciones de testamentos, mientras no se produzca el fallecimiento del testador, salvo que éste lo solicite por escrito con firma legalizada.

Los notarios, por su parte, están prohibidos de informar o manifestar el contenido o existencia de los testamentos mientras viva el testador. El informe o manifestación deberá hacerse por el Notario con la sola presentación del certificado de defunción del testador.

83 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; pp.54-55



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

10.7 PUERTO RICO.⁸⁴

Existe un Registro de Testamentos, creado por Ley N°. 52 de 27 de mayo de 1937, a la cual le siguieron la Ley N°. 99 de 27 de junio de 1956 y la N°. 19 del 30 de marzo 1976. Posteriormente se aprobó la N°. 75 de 2 de julio de 1987, que es la Ley Notarial aún vigente, cuyos artículos del 71 al 75 le regulan.

Según la última de las citadas leyes los testamentos deben ser notificados al Registro dentro de las 24 horas a partir de su otorgamiento o de su protocolización, según sea el caso.

El referido Registro es una dependencia adscrita al Tribunal Supremo donde se archivan las certificaciones o notificaciones con el propósito de mantener constancia de los testamentos que una persona haya podido otorgar de manera que pueda saberse cuál, si alguno, es el testamento vigente a la fecha de la muerte del testador.

No se sigue la dinámica propia del Registro de la Propiedad en términos de calificación, protección a terceros o posiblemente, la observancia del requisito del tracto.

La omisión de cumplir con el requisito de notificación no acarrea la nulidad o anulabilidad del testamento, amén de la responsabilidad disciplinaria de la que pudiera ser objeto el Notario.

84 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; p56



10.8 URUGUAY⁸⁵.

La Registración testamentaria ofrece peculiaridades en este país. Se regula por la acordada número 3149 de la Suprema Corte de Justicia que establece que los escribanos públicos deberán remitirle a la Suprema Corte una declaración jurada de los testamentos solemnes abiertos y de las cubiertas de los testamentos cerrados que autoricen (artículo 1). Relación que contendrá como datos: naturaleza del acto, nombres y apellidos del otorgante, nacionalidad, estado civil, domicilio, profesión y, si es posible, el lugar y fecha de otorgamiento; nombres y apellidos del Escribano autorizante y de los testigos.

Así mismo los jueces comunicarán a la Suprema Corte de Justicia las sentencias que dicten y afecten la validez de Testamentos que, por su fecha, han debido ser anotados en el Registro, y las incorporaciones efectuadas al Registro de Protocolizaciones del Juzgado de los Testamentos menos solemnes y de los otorgados en el extranjero.

El Registro tiene carácter reservado, pero cualquier persona puede solicitar que se le informe si existe o no inscripción en la cual aparezca como otorgante. El Registro dejará de tener carácter reservado cuando se acredite el fallecimiento o la declaración de ausencia de la persona en relación con la cual se solicita el informe o certificados a los jueces en asuntos sometidos a su conocimiento

85 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; pp.57-58



ECUADOR⁸⁶.

No existe un Registro *ad hoc*. El deber de registrar e inscribir los testamentos se regula en el Código de Procedimiento Civil. En cada cantón el Registrador de la Propiedad lleva un libro especial en el que inscribe los testamentos

10.10 GUATEMALA.⁸⁷

No existe un Registro *ad hoc*. El Notario autorizante de un testamento común abierto debe dar aviso de tal acto al Registro General de la Propiedad y enviar copia fiel de dicho instrumento a la Dirección del Archivo General de Protocolos, en replica cerrada.

La inscripción como tal no se practica hasta tanto no acaezca la muerte del causante, una vez acontecida ésta se inscribe el testamento en el Registro General de la Propiedad.

10.11 NICARAGUA

No existe ninguna norma que ordene la inscripción del testamento mientras viva el testador, en este sentido podemos decir que el testamento se transcribe⁸⁸ únicamente cuando se compruebe la defunción del testador. Por lo que hace al Testamento Cerrado se inscribe en el Registro de la propiedad, solo que así lo disponga el testador, de lo contrario el mismo testador podrá ser custodio de dicha disposición o nombrar a quien él así desee para su debido respaldo, pudiendo el notario formar parte de la

86 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. pp. 49-50

87 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p50

88 **NOTA:** Cabe destacar que en Nicaragua se inscribe el Testamento en un libro especial para ello ,pero solo hasta la muerte del testador y no como se pretende en el tesis que se cree un Registro que permita la inscripción mientras viva el testador



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

debida guarda y protección del mismo. En cuanto al Testamento Abierto este solo se inscribirá (transcribirá hasta después de la muerte del causante).

11. EUROPA

11.1 AUSTRIA⁸⁹.

Existe un Registro Central de Testamentos llevado por el Colegio Notarial de Austria, en el que se hace constar clase, fecha y lugar de otorgamiento de la disposición de última voluntad.

11.2 BÉLGICA.⁹⁰

Tiene instituido un Registro Central de Testamentos al que deberá informar el Notario autorizante o depositario de un testamento de su existencia. Tal notificación ofrece una publicidad relativa pues no revela el contenido del testamento. Respecto del testamento ológrafo el testador puede oponerse a que sea comunicado al Registro Central y, también, conservarlo siempre en su poder.

11.3 ESPAÑA:

⁹¹La creación del Registro de Última voluntad obedece al Real Decreto de 14 de noviembre de 1885, ya sugerida en la discusión de la Ley Hipotecaria de 1861 e impulsada por el Cuerpo de Registradores y Letrados de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

89 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; p48

90 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; pp48-49

91 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B pp. 2.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En *España*⁹² existe un **Registro General de Actos de Última Voluntad** es un registro administrativo dependiente del *Ministerio de Justicia* y a cargo de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el que hacen constar todos los otorgamientos de testamentos ante un Notario Español, además también permite ingresar al Registro los testamentos ológrafos protocolizados, abiertos otorgados sin autorización de notario, otorgados por militares y en viaje marítimo, además de inscribir los Codicilos.

Cada vez que alguien otorga testamento ante Notario, éste está obligado a remitir al citado Registro a través de su Colegio Notarial un parte con arreglo a un modelo oficial, que contiene los datos relativos a dicho testamento (nombre del testador, nombre del Notario, fecha del testamento, número de protocolo, tipo de testamento, lugar de otorgamiento, etc.).⁹³ No obstante es importante saber que lo que se registra no es el contenido del testamento, sino la existencia del mismo. Es decir que una vez que alguien del que se esperaba un legado o herencia fallece, se puede pedir un **Certificado de Actos de Última Voluntad**, pero toda persona que solicita un certificado no obtiene el último testamento, sino una lista de los testamentos otorgados ante notario, con los detalles (fecha, lugar hora, nombre del notario que lo autorizo, nombre del que lo otorgo, folio y número de protocolo en que se encuentra el testamento) para que podamos pedir al notario una copia del testamento. Cabe destacar que los testamentos ológrafos que no se protocolicen no se incluyen en este Registro.

92 <http://www.tuabogadodefensor.com/LA%20INSCRIPCIÓN%20EN%20REGISTROS%20PÚBLICOS>. Última modificación 09/06/10

93 http://www2.mjusticia.es/cs/Satellite/es/1215197983369/Estructura_P/1215198331120/Detalle.html#id_1215198100371



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En esta copia, tampoco obtenemos información, sobre quiénes son los herederos, por lo que no nos habremos enterado sobre si heredamos o no. Esta información la obtendremos del testamento. El testamento válido siempre es el último en otorgarse.

Este certificado se puede solicitar quince días después de la muerte de la persona, este retraso es porque los nuevos testamentos tardan en ser incorporados al Registro, por lo que una persona podría morir el mismo día de otorgar testamento, que sería válido. Además toda persona interesada sobre la existencia o no de testamento necesitara presentar un certificado de fallecimiento, para probar que tal persona ha muerto.

⁹⁴ En España el Registro de Última Voluntad es creado en 1885, dependiente de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y regulado en el Anexo II del Reglamento Notarial (reformado por Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre)

Debemos hacer énfasis que en ESPAÑA el certificado se puede solicitar en las gerencias territoriales del Ministerio de Justicia o en el propio Registro, ya sea personalmente o por correo. Si se solicita personalmente el certificado se puede recoger inmediatamente ya que se trata de un archivo informatizado. Aunque en ocasiones puede tardar uno o tres días. Tengamos en cuenta que el plazo que tiene la administración para expedir el certificado es de diez días.

La expedición de este certificado tiene una tasa pequeña y requiere rellenar el impreso (se puede obtener en la página web del ministerio de justicia). Además, como dijimos antes, es necesario un certificado de defunción de la persona cuyos detalles, sobre las últimas voluntades queramos saber.

⁹⁴<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2009certificadodelregistrogeneraldeactosdeultimavoluntad.htm>



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En principio cualquier persona puede pedir este certificado, ya que cualquier persona podría ser heredero del fallecido. No obstante, el notario no nos proporcionará una copia del testamento si no somos herederos del fallecido (según el testamento), será en este momento si nos enteraremos si recibimos algo o no.

En la Legislación de España el notario tiene la responsabilidad de inscribir los actos que ante él sean otorgados. En este sentido podemos decir que si se otorga un testamento ante notario español, debemos de saber que no necesitamos realizar ningún trámite especial para que este sea registrado. Es algo que debe hacer el notario. No obstante, si preferimos un testamento ológrafo (escrito con nuestro puño y letra), este no será registrado, ni tampoco podremos registrarlo nosotros. Cabe señalar que existe una relación entre el fedatario Público y el Estado.

Debemos conocer el derecho a obtener un Certificado de Actos de Última Voluntad, debido que es algo fundamental en este tipo de trámites, especialmente ante aquellas herencias que puedan estar reñidas o si no estamos seguros de la fiabilidad de las personas que se están encargando de la herencia. Dado que una herencia puede acabar causando disputas, es importante tener el máximo de información posible sobre nuestros derechos

El certificado informa de la existencia de testamento/s y, en caso de existir testamento/s, del lugar y fecha del otorgamiento y del nombre del Notario (s) ante quién (es) fue (ron) otorgado(s), así como los folios y el número de protocolo en que se encuentra.

11.3.1 La Expedición de los Certificados de Última Voluntad tendrá lugar:

- A los posibles herederos: este certificado se suele solicitar para la realización de ciertos trámites, como son: la declaración de herederos, para cobrar pólizas de



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

seguros, en procesos judiciales, para cobrar cuentas bancarias y en general en cualquier trámite en el que sea necesario conocer la identidad de los herederos de la persona fallecida. Con el certificado pueden dirigirse al Notario correspondiente, que facilitará copia del testamento.

- A los propios otorgantes de testamentos que lo solicitan en vida.
- A cualquier ciudadano español o extranjero que necesite conocer si existe o no testamento y que lo solicite desde el extranjero

Este Registro de Actos de Última Voluntad también realiza, la legalización de certificados expedidos que vayan a surtir efecto en el extranjero. Este certificado puede solicitarse de forma presencial o por correo. Es el documento que acredita si una persona ha otorgado testamento y ante que Notario. Así lo herederos pueden dirigirse al Notario autorizante del último testamento y obtener una copia autorizada del mismo.

Este documento se precisa para la realización de cualquier acto sucesorio y lo expide el Registro General de Actos de Última Voluntad.

El Registro General de Actos de Última Voluntad orgánicamente depende de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y dentro de la misma de la Subdirección General del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

A diferencia de nuestra legislación puede también en España comparecer y solicitar los interesados ante Notario, ser declarados herederos, esto en caso de no existir testamento alguno, la Declaratoria de heredero también será inscrito en el Registro de última voluntad. En este caso puede ocurrir que se inicien declaraciones de herederos Abintestato ante dos Notarios distintos, existiendo en este caso



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

duplicidad. El Registro tiene como función detectar las duplicidades de Actas Notariales de Declaración de Herederos Abintestato, que se pudieran haber iniciado de la misma persona ante dos Notarios distintos, el proceso es el siguiente:

Los Notarios comunican el mismo día a los Colegios Notariales el inicio de cualquier Declaración de Herederos Abintestato y éstos a su vez envían la información al Registro General de Actos de Última Voluntad semanalmente. En caso de que exista duplicidad ha de comunicarse, tal circunstancia, en el plazo de veinte días hábiles al Notario que haya iniciado el Acta en último lugar para que suspenda la tramitación de la misma.

11.4 GRECIA.⁹⁵

Existe un Registro Central de Testamentos que llevan los Tribunales de Justicia al cual deben los notarios notificar, con carácter trimestral, los que hubiesen sido autorizados por ellos durante ese período.

11.5 HOLANDA.⁹⁶

El Registro Central de Testamentos existe desde 1918 y fue creado por ley para la publicidad de todas las disposiciones de última voluntad. En él son objetos de inscripción las circunstancias personales del testador, el nombre del Notario autorizante o agente diplomático, la fecha del testamento y las menciones sobre revocación de testamentos anteriores. La publicidad, no obstante es relativa porque nada se ofrece sobre el contenido del testamento.

Cualquier persona puede acceder al contenido del Registro tras el fallecimiento del testador. El Notario está obligado a notificar al Registro Central de Testamentos la

95 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.;P 50

96 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.;Pp. 50,-51



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

autorización y el depósito de cualquier disposición de última voluntad autorizada por él o realizada ante él.

No todas las disposiciones de última voluntad son reflejadas en el citado Registro, ni los codicilos ni los testamentos autorizados por notarios extranjeros suelen ser objeto de inscripción (a pesar de que la misma esté admitida por la ley).

11.6 HUNGRÍA.⁹⁷

El 1 de enero de 1994 entra en funcionamiento el Registro Central de Últimas Voluntades gracias a la gestión del Colegio Nacional de Notarios.

Se dispone al efecto que antes del fallecimiento del testador, sólo éste o una persona especialmente habilitada por él pueden obtener una copia autorizada, una copia simple o un certificado notarial que reflejen el contenido del testamento.

Después de la muerte del testador, el contenido de la copia o certificación debe ser objeto de publicación en el Registro. La fecha de tal publicación debe hacerse constar expresamente en la copia o certificado notarial.

11.7 ITALIA.⁹⁸

Es un país adherido a la Convención de Bale de 16 de mayo de 1972 adhesión que se produjo en virtud de Ley de 25 de mayo de 1981, número 307, norma en cuya virtud se instituyó el Registro General de Testamentos, integrado en la estructura del Ministerio de Gracia y Justicia – Oficina Central de los Archivos Notariales.

97 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; P 51

98 Op Cit Pérez Gallardo; Leonardo B.; Pp 51-52



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En este Registro deben inscribirse (en el plazo de diez días a contar desde el otorgamiento del documento) los testamentos abiertos, cerrados, especiales, ológrafos que hubieran sido depositados ante un Notario, las actas sobre publicidad de los testamentos ológrafos no depositados ante Notario y los instrumentos de revocación o retirada de testamentos.

La comunicación al Registro de Testamentos se efectúa mediante el envío de una ficha que debe contener las siguientes indicaciones: forma, fecha y número de protocolo del testamento, circunstancias personales del testador y datos del Notario autorizante.

El testador puede solicitar que sea enviada una comunicación al Registro de Testamentos de cualquiera otros países que se hayan adherido a la citada Convención.

Después del fallecimiento del testador, quien tenga en su poder un testamento ológrafo (y cuando se trate de un notario, también respecto del testamento por él autorizado) está obligado a presentarlo para darle publicidad desde que tenga conocimiento de la muerte del causante. Corresponde al juez decidir sobre la responsabilidad eventual en caso de retraso en el cumplimiento de este deber.

11.8 LUXEMBURGO.⁹⁹

El Registro Central de Testamentos fue creado en 1982. Es llevado por la Administración Pública. En él se ofrece publicidad de la existencia de testamentos. Publica el nombre de los testadores y la fecha del testamento, la de su modificación o revocación, pero en ningún caso su contenido.

99 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p 52;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

La inscripción es facultativa para los particulares y obligatoria para los notarios (incluso cuando estos últimos reciben en depósito un testamento ológrafo).

11.9 MALTA.¹⁰⁰

Tiene una legislación que impone la inscripción de testamentos hechos en su territorio, obligando tanto a la autoridad competente para proceder a la inscripción, como para el Notario o persona encargada de obtener dicha inscripción.

Existen dos formas de testamentos. Público y secreto. En ambos el contenido queda en secreto hasta el fallecimiento del testador, pero la inscripción de un testamento no es secreta más que cuando el testador así lo elige, y es depositado y sellado como tal en la secretaría del Tribunal correspondiente, que hará que se inscriba. Cuando el testador retira el testamento de la secretaría del Tribunal, la inscripción es anulada.

Un testamento público que modifica o revoca otro anterior será sometido igualmente a inscripción obligatoria.

Este sistema de inscripción hace posible establecer al fallecimiento de una persona de forma cierta si tiene testamento y de qué tipo.

11.10 PORTUGAL¹⁰¹.

Existe una entidad de naturaleza administrativa llamada Conservatorio y dos Registros Centrales a los que el Notario debe comunicar que ha autorizado un testamento abierto y también el depósito de un testamento cerrado o internacional.

100 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. pp. 52- 53;
101 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p.56



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

11.11 SUIZA¹⁰².

En algunos cantones se lleva un Registro de Últimas Voluntades que también está siendo objeto de implantación federal. Consiste en un fichero de las disposiciones *mortis causa* para facilitar su búsqueda, aun cuando únicamente publica los datos del Notario autorizante y la fecha de la disposición pero nunca su contenido.

11.12 TURQUÍA¹⁰³.

El Notario que autorice un testamento debe notificar el nombre del testador, la fecha y el número de protocolo del instrumento al Registro Civil competente, cuyo encargado deberá a su vez notificar al Notario el fallecimiento del testador, cuando éste ocurra. Una vez conocido por el Notario este fallecimiento, deberá enviar una copia del testamento o una copia del acta autorizada con motivo del depósito del testamento ológrafo (así como también el sobre que contenga dicho testamento) al Procurador General del distrito notarial correspondiente, a efectos de la ejecución judicial del testamento.

11.13 ALEMANIA¹⁰⁴.

No está reconocido un Registro *ad hoc* para dar publicidad en sede sucesoria. El organismo oficial que reciba el original del testamento enviado por el Notario, encargado de su custodia (por lo general el Tribunal de Instancia), así como también el propio Notario cuando conserve el original de un contrato sucesorio, deberán informar de su respectivo otorgamiento al Registro Civil del lugar de nacimiento del testador o instituyente (o al Registro Central de Berlín, si el nacimiento de aquel se hubiera producido en el extranjero).

102 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p57

103 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p57

104 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p47



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

11.14 FRANCIA.¹⁰⁵

El Notario tiene el deber de informar al Registro Central de Disposiciones de Últimas Voluntades de la existencia de tales actos, pero no de su contenido. Respecto de los testamentos ológrafos el Notario tiene libertad para declarar a dicho Registro la existencia del testamento, si bien tiene el deber de informar al testador de la conveniencia de que este último haga tal declaración.

11.15 NORUEGA¹⁰⁶.

En este orden el sistema registral existente consiste en un depósito no obligatorio en la sección de testamentos y sucesiones de los tribunales de Gran Instancia. Pueden existir testamentos o modificaciones posteriores no depositadas, sin que eso afecte a la validez del testamento.

El Tribunal competente, por otro lado, no está encargado de verificar si el testamento se ha presentado después de la muerte del testador. En consecuencia, no dispone de un Registro central.

11.16 SUECIA.¹⁰⁷

No tiene propiamente dicho un sistema de inscripción registral de los actos de última voluntad. Los testamentos pueden ser inscritos en la secretaría de un Tribunal de Distrito, aunque es una práctica poco extendida. Realmente no existe ningún Registro local, ni central.

105 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p50

106 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p54

107 Op. Cit Pérez Gallardo; Leonardo B. p54.



C O N C L U S I O N E S

Como manifestamos al iniciar la presente investigación, no pretendemos agotar una gama de conocimientos, sino simplemente dar las pautas para que se realice una exhaustiva labor investigativa por parte de verdaderos conocedores del derecho sucesorios.

Es de hacer notar que la labor aquí realizada está basada en la realidad jurídica de la materia de sucesiones, esto debido a la poca importancia que se le da a las sucesiones testamentarias, prueba de lo dicho es que a diario se entablan acciones de sucesión ab-intestado en los Juzgados Civiles de Distritos, razón por la que consideramos hacer ver que la Institución Testamentaria es necesaria y especialmente su Registro. El otorgar testamento trae como consecuencia positiva dar seguridad y certeza jurídica, a la voluntad del testador, que ya no está presente para defenderla.

Es debido a las dificultades sucintan que dicha institución requiere la creación de un Registro de Última Voluntad el que debió haber sido tomado en cuenta en el Nuevo y ya discutido Anteproyecto del Código de Procedimiento Civil además debió haber regulado la debida inscripción de los testamentos después de su otorgamiento y no hasta el fallecimiento del testador, en un libro especial o **REGISTRO DE ÚLTIMA VOLUNTAD** para que certifique la existencia o no de los testamentos. Con dicha creación se lograría que todos los trámites sucesorales, vayan acompañados de un Certificado Expedido por el Registro a cargo, dotando a los procesos de una prueba eficaz, de seguridad y certeza jurídica, y sobre todo dando celeridad procesal a las acciones sucesorias, lográndose con ello disminuir las cargas procesales muchas veces inútilmente interpuesta ante los juzgados Civiles Distrito. Otra de la razones de crear este Registro es que se conocería realmente como esta dado el tracto sucesivo y sobre todo no hay



***IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA***

que obviar que dicha institución vendría a jerarquizar los actos de Última Voluntad, pues en la actualidad estos han perdido su valor.

Con la creación del Registro de Última Voluntad se pretende que se garantice la voluntad manifestada por el testador, asegurando el derecho de suceder a quien así lo haya dispuesto el causante en el acto, sin perjuicio de las asignaciones forzosas y de la acción reforma testamentaria que tienen los herederos preteridos. Además que se agilizarían Juicios sucesorios, es decir que en dichos procesos solo se discutirían los derechos que no estén bien detallados o claros dentro del testamento. De esta forma el testamento vendría a gozar de la debida Publicidad, lográndose con esto evitar los problemas que se presentan hoy en día por no haber un Registro de Última Voluntad



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

RECOMENDACIONES

1. El Registro de Última Voluntad vendría a dar la debida Publicidad y celeridad a los trámites sucesorios, además de dotarlos con la certificación expedida por un órgano competente y sobre todo disminuir las cargas procesales de declaratoria de heredero de Petición Herencia o por otro juicio posterior de Nulidad Absoluta por las acciones antes señaladas, razón por lo que sugerimos que su creación es necesaria.
2. Es necesario modernizar el Registro Público de la Propiedad Inmueble para evitar problemas en las operaciones registrales y así crear una mejor seguridad jurídica acorde a las demandas tecnológicas que operan en el siglo XXI.
3. Crear un Registro de Ultimas Voluntad que garantizaría transparencia, sociedad y autenticidad de Actos sucesorales.



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

BIBLIOGRAFIA

- ✓ Irías Ana Josefa y Otros; Modernización del Registro Público de la Propiedad inmueble y mercantil en Nicaragua. Tesis 1997, pp 136.
- ✓ Cuadra Zavala Joaquín, De las Sucesiones Intestadas Tomo I, Managua Nicaragua 1967, Ed. Lacayo. Pp 694.
- ✓ Huembés y Huembés, Juan, Nuevo Diccionario de Jurisprudencia Nicaragüense C.A Noviembre 1971, Masaya, Nicaragua, pp 644.
- ✓ Mendoza Rodríguez, Darwin Antonio Y Otros, Diferencia y Efectos Jurídicos del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble Vigente y el Anteproyecto de Ley General de los Registro Público. Mayo 2008, pp 78.
- ✓ Ríos Peralta, Harlem Tania Y Otro, El Registro Público de la Propiedad Inmueble Nicaragüense y su Organización, 21 junio 2002; pp 111.
- ✓ Sosa Orellana, Jorge Alberto Facultad, Libertad y Conveniencia de Testar. Universidad San Salvador, 1962. pp 71.
- ✓ Ortiz Urbina, Roberto J, Derecho de Sucesiones, Editorial BITECSA, Bibliografías técnicas, ed. 1999, pp 121
- ✓ Ortiz Urbina Roberto J; Derecho de Sucesiones. Editorial BITECSA Bibliografías técnicas SA, Ed. 2006, pp 159.
- ✓ Primer Simposio sobre el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro, UNAN León 1968 Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Managua Nicaragua pp 193.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

- ✓ Palma Martínez Ildelfonso; Colección “Monográfica Jurídica” El Registro Público, León, Nicaragua, marzo 1960; pp 76
- ✓ Anteproyecto del Código Civil de Nicaragua; Poder Judicial de la Republica de Nicaragua, Corte Suprema de Justicia. Cita Primer Simposio sobre Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Constitución Política de Nicaragua. Ed. 1, Enero 2006- Octubre 2008, pp 429
- ✓ Código Civil De La Republica De Nicaragua Tomo I Y Editorial Jurídica. BITECSA Bibliografías técnicas, Ed. 2006, pp 157
- ✓ Código Civil De La Republica De Nicaragua Tomo II Editorial Jurídica, Editorial BITECSA Bibliografías técnicas SA, Ed. 1996, pp 358
- ✓ Código De Procedimiento Civil De La Republica De Nicaragua. Ed. 2006. Managua BITECSA, 357 P
- ✓ Constitución Política de Nicaragua, Ed. 2da, Managua HISPAMER 2007, pp 148.
- ✓ Ley del Notariado promulgada en 1905 como apéndice del Código de Procedimiento Civil, entró en vigencia el uno de Enero del año de 1996
- ✓ Ley No. 80 Reglamento al Registro Público del 12 de Marzo de 1990, Publicada en la Gaceta Número 51
- ✓ Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley No. 260 publicada en la Gaceta No. 137 del 23 de Julio de 1998 y vigente el 23 de Enero de 1990
- ✓ Ley General del Registro Público; Ley No. 698, Aprobada el 27 de Agosto del 2009, Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

- ✓ <http://archivo.LaPrensa.com.ni/archivo/2002/junio/16/nacionales/nacionales-20020616-14.html>
- ✓ Pérez Gallardo; Leonardo B. Profesor de la Habana Cuba; El Registro de actos de Última Voluntad y de Declaratorias de Herederos: cien años de publicidad en materia sucesoria, Julio 2001, pp 62
- ✓ <http://www.cfna.org.ar/publi/index.php?modulo=escribanos&opt=verdoctrina&id=12>
- ✓ <http://www.poderjudicial.gob.ni/registros/regis.htm>
- ✓ <http://philosiuris.blogspot.com/2010/01/teoria-del-titulo-y-el-modo.html>
- ✓ <http://philosiuris.blogspot.com/2010/01/teoria-del-titulo-y-el-modo.html>
- ✓ <http://lajornadanet.com/diario/jurídico/documentos/2007/agosto/opinión-legal-27html>
- ✓ <http://www.tuabogadodefensor.com>.
- ✓ <http://www.monografias.com/trabajos28/testamento-peru/testamento-peru.shtml#benefic>
- ✓ <http://www.testamentos.gob.mx/consulta.pdf>
- ✓ http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/28/pr/pr21.pdf_. Lic. Juan López Hidalgo Preciado; Director del Archivo Instrumentos Públicos
- ✓ <http://www.tuabogadodefensor.com/LA%20INSCRIPCIÓN%20EN%20REGISTROS%20PÚBLICOS>. Última modificación 09/06/10
- ✓ http://www2.mjusticia.es/cs/Satellite/es/1215197983369/Estructura_P/1215198331120/Detalle.html#id_1215198100371.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

- ✓ <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2009certificadodelregistrogeneraldeactosdeultimavoluntad.htm>
- ✓ <http://www.actibva.com/magazine/cajon-de-sastre/el-registro-general-de-actos-de-ultima-voluntad>
- ✓ http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/28/pr/pr21.pdf_
- ✓ http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/tesis/human/aliaga_pd/cap4.pdf



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

GLOSARIO

AD-HOC: puede ser interpretado como "para fin específico". Por ejemplo, un "abogado ad- hoc" significa que es un abogado nombrado o designado para ese caso concreto. Por el mismo motivo, una norma ad-hoc o un contrato ad-hoc sería aquel o aquella que han sido elaborados para una situación concreta, y que tendrán poca o nula aplicabilidad más allá de esa situación.

ADVERACIÓN. La acción y el efecto de advenir; del latín ad, a, y verus, verdadero. Consiste en asegurar o dar por cierta alguna cosa. Antiguamente se decía también de la certificación o instrumento acreditativo de algún hecho.

ACAEZCA: proviene de la palabra acaecer que significa suceder o acontecer.

ACOTE: Proviene de la palabra acotar que significa poner acotaciones al margen de un escrito.

CODICILO: es un documento que se utiliza para explicar, cambiar, adicionar o quitar algo de un testamento existente. No significa que deba contener en sí mismo la totalidad del testamento, ni tampoco revocar completamente un testamento previo. El codicilo sirve para hacer cambios al testamento existente sin necesidad de tener que volverlo a escribir en su totalidad. Tiene como objeto realizar una modificación no sustancial del mismo, siempre y cuando no se alteren los herederos ni cualquiera de las condiciones que les afectan en

CANTÓN: 1 En Francia es la subdivisión de un Distrito. 2) En Suiza cada uno de los Estados que componen la Confederación 3) EN Bolivia y Costa Rica es un área administrativa menor, equivalente a un municipio.4) en Ecuador, división administrativa menor que la provincia y constituida por las cabeceras cantonal y las parroquias.

COMPILAR: acción de reunir en un solo cuerpo alguna información.

CUJUS: Abreviatura de la expresión latina de *cujus successione agitur*, aquel de cuya sucesión se trata. Equivale a causante, al difunto de cuya herencia se trate.

DABLE: adj. posible



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

ERGA OMNES: Loc. lat. Contra todos. Expresa que la ley, el derecho, o la resolución abarcan a todos, hayan sido partes o no; y ya se encuentren mencionados u omitidos en la relación que se haga.

ENCRIPTADO: proviene de la palabra encriptado que según la informática significa ocultar datos mediante clave.

ERIGE: fundar, instituir, levantar o constituir. 2) elevar a cierta condición.

HEREDERO PRETERIDO: heredero excluido de heredad.

INSTAURAR: fundar, instituir o establecer

JERARQUIZAR: Organizar de forma jerárquica, que no es más que clasificar de acuerdo a un criterio de subordinación

OLÓGRAFO: Dícese del testamento o memoria testamentaria hecho de puño y letra del testador.

REDARGÜIRSE: redarguir. Volver un argumento contra quien lo expone. Impugnar por algún vicio o defecto; en especial, señalar la falsedad, error o ineficacia de los documentos presentados en juicio.

SINARE: Siglas que según la Ley de Registro significa abreviado Sistema Nacional del Registro Público.

SINE QUANON: indispensable para que se produzca un efecto determinado.

SUJECIÓN: Acción o efecto de sujetar, o estado de sujeto.

UTOPIÍA: Concepción imaginaria. 2) Sistema o proyecto irrealizable.



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

ANEXOS



ANEXOS

- 1. LEY GENERAL DE REGISTRO PUBLICO LEY N° 698, APROBADA EL 27 DE AGOSTO DE 2009. PUBLICADA EN LA GACETA 239 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2003.**
- 2. BOLETIN JUDICIAL 1938, PAG 1048-1049.**
- 3. BOLETIN JUDICIAL 1947, PAG 13759**
- 4. DOCTRINA DEL BOLETIN JUDICIAL DE 1915.**
- 5. TESTAMENTO ABIERTO.**
- 6. CONVENIO DE BALE, CONVENIO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA DE INSCRIPCIÓN DE TESTAMENTOS.**



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

LEY No. 698,

Aprobada el 27 de Agosto del 2009

Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009

El Presidente de la República de Nicaragua a sus habitantes, Sabed **LA ASAMBLEA**

NACIONAL CONSIDERANDO

I

Que el diseño de una política de fomento a la inversión privada debe contar con mecanismos de seguridad jurídica que el Estado debe brindar a los agentes económicos y que efectivamente se obtiene mediante la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos.

II

Que los Registros Públicos cumplen un papel importante en la organización y desarrollo económico de una sociedad, con trascendencia en la seguridad jurídica que brindan a los agentes económicos, a las transacciones jurídicas de bienes muebles e inmuebles y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a un sistema de registro seguro y eficiente.

III

Que los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica y para ello el sistema registral nicaragüense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

IV

Que los derechos de propiedad claros y estables son esenciales para la modernización y estabilidad del país, para la atracción de inversiones, facilitación de financiamiento, y prevención de litigios innecesarios, en este aspecto el Estado de Nicaragua está desarrollando todo un programa de regularización de derechos de propiedad que fortalezcan y modernicen las diferentes instituciones que integran los servicios de administración de la tierra para que de



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

forma integrada brinden un mejor servicio accesible a todos los ciudadanos y se garantice la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra.

V

Que la función registral va aparejada a la seguridad jurídica, lo que implica que seguridad es el valor alternativo y complementario de justicia, que en definitiva, son los dos valores que el ordenamiento jurídico tiende a realizar. Siguiendo este criterio, la Corte Suprema de Justicia, como Poder Legítimo del Estado de Nicaragua, deberá llevar a cabo a través de esta ley, la reforma del Registro Público y de la función registral.

POR TANTO

En uso de sus facultades,

HA DICTADO

La siguiente:

LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

TÍTULO PRIMERO

DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS

Capítulo Único

Disposiciones Generales

Artículo 1 Objeto de la Ley: La presente Ley tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros.

Art. 2 Creación del Sistema Nacional de Registros: Créase el Sistema Nacional de Registros, adscrito a la Corte Suprema de Justicia, que podrá denominarse de forma abreviada SINARE, como una institución pública, con personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida, y autonomía administrativa, funcional y financiera, con domicilio en la ciudad de Managua; podrá establecer delegaciones en las cabeceras de los departamentos, de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y municipios del país.

Art. 3 Integración de los Registros Públicos: El Sistema Nacional de Registros está integrado por: 1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Hipotecas, Naves y Aeronaves; 2. El Registro Público Mercantil; 3. El Registro Público de Personas; y 4. El Registro Público de Prendas

También se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.

Art. 4 Finalidad y Objetivos del SINARE: El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos:

1. Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitario;
2. Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional;
3. Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional;
4. Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción;
5. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación; y
6. Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del Sistema Integrado de Información de Registro y Catastro.

Art. 5 Patrimonio del Sistema Nacional de Registros: El Patrimonio estará constituido por:

1. Los bienes y derechos que posea el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil;
2. Todos los ingresos percibidos por los servicios que preste a los usuarios, sean estos públicos o privados bajo el control de la Corte Suprema de Justicia;
3. Los préstamos o donaciones que reciba;
4. En general, los demás bienes y recursos que adquiera a cualquier título y los que le sean transferidos para el desarrollo de sus objetivos. Incluyendo la partida presupuestaria que le asigne la Corte Suprema de Justicia.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**TÍTULO SEGUNDO
DE LA ADMINISTRACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA
NACIONAL DE REGISTROS
Capítulo I
De los Órganos de Administración**

Art. 6 Órganos de Administración. Conforme la presente Ley son órganos de administración del Sistema Nacional de Registros los siguientes:

1. La Comisión Especial de Registros; y
2. La Dirección Nacional de Registros.

Art. 7 Facultades de la Corte Suprema de Justicia: Le corresponden a la Corte Suprema de Justicia en pleno las facultades que le otorga la Ley No. 260, "Ley Orgánica del Poder Judicial" que en lo sucesivo de la Ley se denominará LOPJ.

Art. 8 Comisión Especial de Registros: Los Registros Públicos adscritos al SINARE se dirigen y administran por la Comisión Especial de Registros, que tiene carácter permanente y es nombrada por la Corte Suprema de Justicia, integrada por un mínimo de cuatro Magistrados o Magistradas.

Art. 9 Facultades de la Comisión Especial de Registros: La Comisión Especial de Registros tiene las siguientes facultades:

1. Proponer a la Corte Plena los candidatos a ocupar el cargo de Director o Directora Nacional de Registros y Director o Directora Nacional de Registros Adjunto;
2. Proponer a la Corte Plena la destitución del Director o Directora Nacional de Registros y Director o Directora Nacional de Registros Adjunto por la comisión de faltas muy graves y en virtud de expediente instruido al efecto por la misma Comisión, con audiencia del interesado y con los informes que se consideren necesarios;
3. Proponer a la Corte Plena el nombramiento y la destitución de Registradores y Registradoras Titulares y Auxiliares;
4. Emitir los reglamentos de funcionamiento y administrativos de los Registros Públicos;
5. Creación de los Registros Públicos según el ámbito territorial;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

6. Negociar para aprobación de la Corte Suprema de Justicia convenios de cooperación técnica nacional e internacional para mejorar la calidad del servicio registral;
7. Dictar las normas técnicas que establezcan la política registral nacional con carácter vinculante;
8. Planificar, organizar, normar, dirigir y coordinar el funcionamiento de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros;
9. Aprobar las medidas de agilización y modernización de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros;
10. Supervisar la correcta ejecución de la función registral de acuerdo a la Ley;
11. Revisar y remitir a la Corte Plena el Presupuesto del Sistema Nacional de Registros para su aprobación definitiva;
12. Determinar la apertura de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales; y
13. Las demás que señale la Ley.

Art. 10 Organización de la Dirección Nacional de Registros: Se crea la Dirección Nacional de Registros, con domicilio en la ciudad de Managua, capital de la República de Nicaragua. Su organización administrativa será determinada según el criterio de la Comisión Especial de Registros.

Estará conformada: 1. Por el Director o Directora Nacional de Registros;

2. Por el Director Nacional de Registros Adjunto o la Directora Nacional de Registros Adjunta;

3. Por el personal administrativo determinado por el reglamento y disposiciones orgánicas de la función pública; y

4. Por el personal auxiliar y subalterno cuyo número sea acorde a las necesidades del servicio.

Art. 11 Nombramiento del Director o Directora Nacional de Registros y del Director o Directora Nacional de Registros Adjuntos: La Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registro Adjunta, estará a cargo de un Director o una Directora Nacional de Registros y un Director Nacional de Registros Adjunto o una Directora Nacional de Registros Adjunta cuyo nombramiento se efectuará por la Corte Suprema en Pleno por un periodo de cinco años, pudiendo ser confirmados según lo estipulado en el reglamento de la presente Ley.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 12 Requisitos para ejercer la Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registros Adjunta: Para poder ejercer la Dirección Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registros Adjunta, se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua;
2. Haber ejercido la Abogacía y el Notariado por al menos diez años;
3. Ser de reconocida solvencia moral e idoneidad profesional;
4. Haber cumplido treinta y cinco años de edad al momento de su nombramiento;
5. No haber sido suspendido en el ejercicio de la Abogacía o el Notariado, en los casos previstos en la LOPJ;
6. No ser militar en servicio activo o siéndolo, haber renunciado por lo menos doce meses antes de su nombramiento; y
7. No ser directivo de ningún partido político.

Art. 13 Funciones del Director Nacional de Registros: Son funciones del Director o de la Directora Nacional de Registros:

1. Presentar a la Comisión Especial de Registros el Proyecto del Presupuesto anual del SINARE;
2. Recomendar a la Comisión Especial de Registros la apertura de Registros Públicos departamentales o regionales;
3. Proponer a la Comisión Especial de Registros la estructura organizativa de la Dirección Nacional de Registros;
4. Ejecutar los acuerdos de la Comisión Especial de Registros;
5. Proponer a la Comisión Especial de Registros la ejecución de acciones que permitan la agilización de trámites y modernización de los Registros Públicos;
6. Proponer a la Comisión Especial de Registros para su aprobación, las normas técnicas que establezcan la política registral nacional;
7. Dictar las normas requeridas para la inspección, buena marcha y administración de los Registros Públicos;
8. Conocer como segunda y última instancia administrativa contra las resoluciones de los Registradores o Registradoras;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

9. Promover la capacitación, profesionalización y especialización de los Registradores y demás personal de los Registros Públicos que integran el SINARE;
10. Nombrar al personal subalterno de la Dirección Nacional de Registros; y
11. Todas aquellas otras que la Ley señale.

Art. 14 Del Director o Directora Nacional de Registros Adjuntos: El Director Nacional de Registros Adjunto o la Directora Nacional de Registros Adjunta sustituirán al Director o Directora Nacional durante sus ausencias de conformidad a lo que determine el Reglamento de esta Ley y deberá reunir los requisitos de nombramiento establecidos para aquél. Además ejercerá las funciones que le asigne o delegue el Director o la Directora Nacional de Registros.

Capítulo II

De la Organización de las Oficinas

Art. 15 Oficinas Registrales: En cada cabecera departamental o de la Región Autónoma de la Costa Atlántica, habrá por lo menos una Oficina de Registro Público. La Comisión Especial de Registros aprobará y determinará la apertura de oficinas de Registros Públicos departamentales o regionales adicionales.

Art. 16 Ámbito Territorial: La Corte Suprema de Justicia determinará el ámbito territorial de cada uno de los Registros Públicos.

Art. 17 Ordenación por Municipios. Los Registros que integran el SINARE se llevarán y ordenarán por municipios conforme el sistema de procedimiento registral de inscripción establecido en esta Ley, previa delimitación del ámbito territorial registral.

Capítulo III

Del Personal Registral

Art. 18 De la Dirección de las Oficinas del Registro Público: Cada oficina del Registro Público estará a cargo de un Registrador o una Registradora que ejercerán sus funciones bajo su responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y en la Ley No. 501, "Ley de Carrera Judicial". Tendrán además el número de Registradores o Registradoras Titulares, Auxiliares y personal subalterno que se requiera para prestar un buen servicio. Cuando exista



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

más de un Registrador o Registradora, el Director o la Directora Nacional de Registros designará al superior administrativo o jefe del personal subalterno.

Art. 19 Requisitos para ser Registrador o Registradora: Para optar al cargo de Registrador Público se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua;
2. Ejercer la Abogacía y el Notariado con reconocida probidad;
3. Estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos;
4. Tener como mínimo cinco años de ejercicio profesional conforme la LOPJ;
5. Haber aprobado el examen de idoneidad profesional que acredite el dominio sobre la materia de Derecho Registral elaborado para tal fin por la Dirección Nacional de Registros de acuerdo a la Ley de Carrera Judicial;
6. Haber cumplido treinta años de edad al momento de su nombramiento;
7. No haber sido suspendido en el ejercicio de la abogacía o el notariado de acuerdo a la LOPJ;
8. No ser militar en servicio activo y haber renunciado por lo menos doce meses antes de su nombramiento;
9. No estar incurso en ninguna de las incompatibilidades establecidas por la Ley.

Art. 20 Procedimiento para el Nombramiento de Registradores: Los Registradores y Registradoras serán nombrados por la Corte Plena de ternas que le presente la Comisión Especial de Registros, debiendo concurrir en ellos, los requisitos establecidos por la ley. Ejercerán sus funciones bajo la dependencia jerárquica de la Dirección Nacional de Registros.

Art. 21 Naturaleza del Cargo: Registradores y Registradoras son funcionarios que se organizan bajo su responsabilidad el Registro Público. El Registro Público percibirá los aranceles que se establezcan de conformidad al artículo 187 de la LOPJ y disposiciones complementarias.

Art. 22 Escalafón de Registradores: Los Registradores y Registradoras, una vez efectuado su nombramiento por la Corte Suprema de Justicia en pleno, ingresarán en el Cuerpo de Registradores, que serán organizados por orden de antigüedad en un escalafón, que se formará por la Dirección Nacional de Registros y se actualizará anualmente. Existirá además un expediente personal de cada Registrador o Registradora en el que se hará constar todos los



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

méritos y deméritos relativos a su ejercicio profesional de acuerdo a lo establecido en la Ley No 501 "Ley de Carrera Judicial"

Art. 23 Seguro de Responsabilidad Civil: Los Registradores y las Registradoras, Titulares y Auxiliares estarán en la obligación de suscribir antes de la toma de posesión de su cargo una póliza de seguro de responsabilidad civil a favor del Estado para responder por los daños y perjuicios que éste tuviere que pagar a los particulares por lesiones inferidas a éstos en sus bienes, derechos e intereses a causa de las acciones y omisiones de estos funcionarios, salvo los casos de fuerza mayor o caso fortuito.

La cuantía del seguro será establecido en el Reglamento de esta Ley y el pago del mismo de acuerdo a los términos que se establezcan con la empresa de seguros.

Art. 24 Inamovilidad de los Registradores: Los Registradores y las Registradoras sólo podrán ser destituidos por la Corte Suprema de Justicia por la comisión de faltas muy graves y en virtud de expediente instruido al efecto por la Dirección Nacional de Registros, con audiencia del interesado y con los informes que se consideren necesarios.

Art. 25 Situación de Excedencia: Los Registradores y las Registradoras podrán pedir la excedencia voluntaria de conformidad con lo establecido en la Ley No. 501 "Ley de Carrera Judicial".

Art. 26 Incompatibilidad del Cargo: El cargo de Registrador o Registradora es incompatible con cualquier otra función o empleo público o privado, a excepción de la docencia.

Art. 27 Responsabilidad de los Registradores y Registradoras Titulares y Auxiliares: Los Registradores y Registradoras, Titulares y Auxiliares incurrirán en responsabilidad civil:

1. Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente los documentos que se presenten en el Registro en los plazos y formas establecidos en la presente Ley y su Reglamento; 2. Por error o inexactitud cometidos en los asientos de inscripción, anotación, cancelación y notas marginales;

3. Por no cancelar, sin fundado motivo alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente conforme a lo establecido en la presente Ley y su Reglamento;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

4. Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el documento público y los requisitos que exige esta Ley;
5. Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de gravamen de los inmuebles o Derechos Reales, en los Registros del SINARE o por no expedir las certificaciones en la forma establecida en esta Ley y su Reglamento;
6. Por inscribir títulos que no llenan los requisitos establecidos en la presente Ley; y
7. Por denegar la inscripción de títulos basados en criterios de calificación no establecidos en la presente Ley.

Los Registradores y Registradoras, Titulares y Auxiliares serán también responsables por los delitos que cometan en el ejercicio de sus funciones y tendrán además, responsabilidad disciplinaria por las irregularidades que cometan.

Al Director o Directora Nacional de Registros y al Director o Directora Nacional de Registros Adjuntos, les serán aplicables las disposiciones del párrafo anterior, cuando conozcan en apelación la denegación de inscripción de un documento.

Art. 28 Prohibiciones: Está prohibido al Director o Directora Nacional de Registros, Director o Directora Nacional Adjuntos, Registradores Titulares y Auxiliares:

1. Ejercer la Abogacía y el Notariado, aunque estén con licencia, salvo en causa propia;
2. Ausentarse del lugar donde ejerce el cargo, salvo en caso de vacaciones, licencia o autorización respectiva;
3. Actuar como consultores, apoderados o gestores de empresas públicas o privadas, nacionales o extranjeras. La violación de esta disposición causa la pérdida del cargo; y
4. Aceptar de los usuarios del Registro, o por cuenta de ellos, donaciones, obsequios o asignaciones testamentarias a su favor o de su cónyuge, compañero o compañera en unión de hecho estable, ascendientes, descendientes o hermanos.

Art. 29 Sanciones Disciplinarias: La gravedad de la falta y su correspondiente sanción se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la Ley No. 501 Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**TÍTULO TERCERO
DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN GENERAL
Capítulo I
Principios Registrales**

Art. 30 Principios Registrales Adoptados: Los Registros Públicos adscritos al SINARE aplicarán los siguientes principios registrales:

1. Inscripción;
2. Legalidad;
3. Rogación;
4. Prioridad;
5. Especialidad o determinación;
6. Tracto sucesivo;
7. Legitimación;
8. Fe pública registral; y
9. Publicidad.

**Capítulo II
De la Recepción de Documentos**

Art. 31 Principio de Prioridad: La Prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro. 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. Se extenderán dichos asientos por el orden diario en que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos y expresarán:

- 1 El nombre, apellido, domicilio y cédula de identidad del que presente el título;
2. La hora de su presentación;
3. La especie del título presentado, su fecha y autoridad o Notario o Notaria que lo suscriba;
4. La especie de derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga por el título que se pretende inscribir;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

5. La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, su nombre y su número, si lo tuviere;

6. El nombre y apellido de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción;

7. La firma del Registrador o Registradora y de la persona que presente el título, o de un testigo, si ésta no pudiere firmar.

Art. 32 Principio de Rogación: El procedimiento registral se iniciará 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 autorizados por mandato de Ley expresa.

Art. 33 Requisitos de los Documentos para ser Recibidos: El asiento de presentación se practicará por la simple solicitud de la parte interesada y para ser recibidos los documentos por el Registro Público deberán cumplir los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a las leyes propias de la materia que traten.

Los documentos otorgados en el extranjero serán inscribibles cuando se constate el cumplimiento de los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a la Ley.

Se llevará un registro de los documentos presentados para su inscripción, según estricto orden de presentación, del cual se dejará constancia en el asiento respectivo del Libro Diario.

Art. 34 Aviso de la Presentación de Documentos: Una vez recibido un documento que afecte una inscripción, se dejará a la brevedad, constancia de ello relacionándolo, a fin que cualquier tercero, al efectuar un estudio registral, tenga noticia de la modificación o afectación presentada.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Capítulo III

De la Calificación de los Documentos

Art. 35 Principio de Legalidad en su Aspecto Formal: Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

Art. 36 Calificación de los Documentos por el Registrador o Registradora: Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad, el Registrador o Registradora verificará que el documento cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente conforme los siguientes criterios:

En los documentos notariales:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;
2. Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;
3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;
4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha;
5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;
6. Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;
7. Que no esté vigente una inscripción incompatible;
8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada; y



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

9. Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia.

En los documentos administrativos:

1. Que se verifique la competencia del órgano que dicta la resolución;
2. Que se verifique la legalidad y firmeza del acto;
3. Que se compruebe la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido;
4. Que se hayan cumplido las formalidades extrínsecas del documento presentado;
5. Que se hayan dado los trámites e incidencias esenciales del procedimiento;
6. Que exista relación del procedimiento con el titular registral;
7. Que establezca la inexistencia de los obstáculos que surjan del Registro.

En los documentos judiciales: La calificación se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal; a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En todo caso y para toda clase de documentos la calificación registral se extenderá a los obstáculos que surjan del Registro.

Los Registradores y Registradoras están en la obligación de acatar los criterios de calificación establecidos en la presente Ley.

Art. 37 Calificación Desfavorable: Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora, detecte algún defecto en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando éste fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma.

La parte interesada podrá recurrir contra la calificación del Registrador o Registradora en la formal que determina la presente Ley. También podrá pedir que se tome la anotación preventiva



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables.

Art. 38 Calificación Total y en un Sólo Acto: La calificación del Registrador o Registradora será total y en un sólo acto. En la nota de calificación se consignarán con claridad y precisión la totalidad de los defectos advertidos que impidan la práctica del asiento.

Art. 39 Independencia en la Calificación: El Registrador o Registradora será independiente en el ejercicio de su función calificadora. Si alguna autoridad, Juez o Funcionario, que no estuviere conociendo por la vía del recurso de Apelación la denegatoria de inscripción, le apremiase a practicar algún asiento que estime improcedente, lo pondrá en conocimiento de la Dirección Nacional de Registros, para que lo eleve a la Comisión Especial de Registro, quedando sin efecto todo procedimiento contra el Registrador o Registradora, en tanto no se resuelva por dicho órgano, con el previo informe de la Dirección Nacional de Registro.

Capítulo IV

De los Asientos Registrales

Art. 40 Tipos de Asientos: En el Registro Público se practicarán asientos de presentación, anotación preventiva, notas marginales, inscripción, cancelación y referencia.

Art. 41 Contenido de los Asientos: La inscripción de los documentos y la correspondiente confección de los asientos se hará con medios que se determine en la presente Ley, procurando garantizar la permanencia, preservación, protección de alteraciones o falsificaciones y recuperación de la información. Para lo anterior se podrán utilizar todos aquellos medios y herramientas que provean los avances tecnológicos.

No tendrá acceso al Registro ningún derecho que no esté perfectamente determinado en su extensión y contenido. Cuando los derechos a inscribirse pertenezcan a varios titulares, se precisará en el documento la porción de cada titular expresadas conforme la ley de medidas oficiales del Estado que permitan conocer con exactitud la ubicación y extensión de los mismos.

Art. 42 Presunción de Exactitud y Veracidad de los Asientos Registrales: Los asientos del Registro se presumen exactos, veraces e íntegros, determinando el contenido y extensión de los derechos inscritos con carácter exclusivo y excluyente, razón por la cual al titular registral se



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en los procesos judiciales, en la forma en que el propio asiento determina. Esta protección se refiere a la existencia, titularidad, pertenencia del derecho, el título o causa de adquisición y el ejercicio y extensión del derecho.

Art. 43 Tutela de los Asientos Registrales: Los asientos del Registro Público están bajo la protección y salvaguarda de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud o nulidad.

Capítulo V

De la Inscripción de Documentos

Art. 44 Alcance y Plazo de la Inscripción: Los títulos sujetos a inscripción que no estén debidamente anotados o inscritos, no perjudican a tercero sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo.

La inscripción de los documentos presentados deberá realizarse en un plazo no mayor de treinta días calendario a partir de la fecha de presentación.

Art. 45 Medidas para Garantizar la Autenticidad de los Documentos: La Dirección Nacional de Registros dictará las medidas de seguridad a efectos de garantizar la autenticidad de los documentos que se presentan, las cuales deberán ser acatadas por las personas solicitantes, so pena de no serles recibidos.

Art. 46 Constitución de Derechos: Únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento.

Art. 47 De la Identificación Unívoca de Titulares de Derechos y Obligaciones: Para la correcta, inequívoca y unívoca identificación de los titulares de derechos y obligaciones, además de su nombre, apellidos y generales, es obligatorio presentar su Cédula de Identidad Ciudadana. En el caso de abogados o abogadas con representación del titular de derechos deberá presentar además su carné de Identificación extendido por la Corte Suprema de Justicia. La anterior disposición rige tanto para personas naturales como para los representantes legales o apoderados de las personas jurídicas.

En caso de personas extranjeras de tránsito por el país deberán presentar su pasaporte, y los extranjeros residentes en Nicaragua deberán presentar su Cédula de Residencia vigente.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 48 Inadmisibilidad de Documentos No Inscritos: Los Tribunales de Justicia no admitirán documentos susceptibles de inscripción de los que no se haya tomado razón en el Registro, si el objeto de la presentación ante el Tribunal fuera hacer efectivo en perjuicio de un tercero un derecho que debió ser inscrito.

Art. 49 Tercero Registral: La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro. Tal protección se producirá siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que sea tercero registral. Se entiende por tercero registral al tercer adquirente, es decir al derecho-habiente de un titular registral a título oneroso;
2. Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre;
3. Que la transmisión sea a título oneroso, no gozando, en consecuencia, el adquirente a título gratuito de más protección que la que tuviera su causante o transferente; y
4. Que haya inscrito su derecho en el Registro.

Art. 50 Acciones Rescisorias, Revocatorias y Resolutorias: Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho.

Se exceptúan:

1. Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro;
2. Las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los casos siguientes:
 - a. Cuando la segunda enajenación ha sido hecha a título lucrativo
 - b. Cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor;
 - c. Cuando se esté en cualquiera de los casos comprendidos en el Capítulo II, Título III del Código Civil que trata del fraude de los actos jurídicos; y a los que se refiere dicho Capítulo en su artículo final.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Capítulo VI

De la Publicidad de la Información

Art. 51 Información Pública: Es obligación del SINARE velar por la conservación y seguridad de los asientos registrales; sin embargo, cualquier persona o entidad, podrá obtener información, de sus asientos, con las limitaciones establecidas en esta Ley y en la forma que señale su Reglamento.

Art. 52 Prohibición de Acceso Directo a los Libros Físicos: Una vez incorporada a la base de datos del Registro la información contenida en los libros físicos, no se permitirá el acceso directo a los mismos, salvo por justa causa a juicio del Registrador o Registradora bajo su responsabilidad, tomando las precauciones necesarias para mantener la integridad de los libros del Registro.

Art. 53 Alcance de la Publicidad Registral: El Registrador o Registradora podrá negarse a expedir la información registral solicitada cuando considere que, la solicitud se dirige a la creación de bases de datos paralelas al contenido del Registro, poniendo nota al pie de la solicitud del interesado de las razones y circunstancias por las cuales toma dicha medida e informando de forma inmediata a la Dirección Nacional de Registros para tomar las medidas que correspondan.

Art. 54 Certificaciones, Informes y Copias. Valor, Medio y Forma de Extenderlas: La publicidad de los Registros en su aspecto formal se hará efectiva mediante certificaciones, informes o copias. Las certificaciones, informes o copias se emitirán por los medios tecnológicos establecidos en el Registro que permitan una rápida y eficiente expedición. La utilización de estos medios y herramientas serán aprobadas por la Dirección Nacional de Registros.

La certificación registral es un documento público que acredita el contenido del Registro.

Art. 55 Certificadores con Jurisdicción fuera de su Oficina Registral. Los Registradores y Registradoras, autorizados por la Corte Suprema de Justicia, podrán certificar en forma de copia auténtica o literal asientos registrales que constan en otras Oficinas



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Registrales, para lo cual deberán dejar constancia de esa circunstancia en el documento respectivo.

Art. 56 Contenido de las Certificaciones: La Certificación expresará de una forma clara, sucinta y precisa el contenido de los asientos del Registro de acuerdo con la solicitud o mandamiento presentado y será firmada por el Registrador o Registradora Titular o Auxiliar en su caso

Art. 57 Tipos de Certificaciones: Se expedirán certificaciones de forma literal o relacionada:

1. De los asientos de toda clase que existan en el Registro relativos a bienes y derechos que los interesados señalen;
2. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre dichos bienes o derechos; y
3. Se libraré certificación negativa de no existir asiento de especie determinada, sobre bienes o derechos señalados o a cargo de ciertas personas.

Capítulo VII

Forma de Llevar los Registros

Art. 58 Libros que Deben Llevar los Registros Públicos: Cada uno de los Registros Públicos adscritos al SINARE llevarán obligatoriamente los siguientes libros o sistemas:

1. De recepción de documentos o diario;
2. De inscripciones; y
3. De índices.

El Reglamento determinará el contenido de la información adicional a la establecida en la presente ley para cada libro o sistema según el tipo de registro de que se trate.

Art. 59 Medios Para Llevar los Libros: Los libros podrán llevarse en papel o en cualquier otro soporte de acuerdo a la moderna tecnología establecida en el Registro, siempre que se garantice su seguridad y eficiencia.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Los asientos registrales efectuados en esos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral y tendrán plena validez y autenticidad

**Capítulo VIII
De los Errores Registrales**

Art. 60 Disposición General: Los errores cometidos en los asientos a que se refiere la presente Ley podrán ser materiales o de concepto.

Art. 61 Errores Materiales: Se entenderá que se comete error material, cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarla del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate ni el de ninguno de sus conceptos.

Art. 62 Rectificación de Errores Materiales por el Registrador: Los Registradores o Registradoras, podrán rectificar por sí y bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

1. En los asientos principales de inscripción, anotación preventiva o cancelación cuyos respectivos documentos se conserven en el Registro;
2. En los asientos de presentación y notas marginales, aunque los documentos no existan en las oficinas del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

Art. 63 Errores Materiales que no Puede Rectificar el Registrador. Los Registradores o Registradoras no podrán rectificar sin la conformidad del interesado que posee el documento inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

1. En las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones cuyos documentos no existan en el Registro;
2. En los asientos de presentación y notas marginales cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los documentos en la oficina del Registro.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 64 Forma de Rectificar los Errores Materiales: Los errores materiales, no podrán salvarse con enmiendas, tachas, raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser fumado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.

Art. 65 Errores de Concepto: Se entenderá que se comete error de concepto, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el documento, se altere o varíe su sentido.

Art. 66 Necesidad de Acuerdo para Rectificar Errores de Concepto. Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o Registradora, o bien en una providencia judicial que así lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos el Registrador o Registradora.

Art. 67 Forma de Rectificar Errores de Concepto: Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo documento ya inscrito, si el Registrador reconociere su error o el Juez o Tribunal lo declarare; y en virtud de un documento nuevo si el error fuere producido por la redacción vaga, inexacta o ambigua del documento primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declarare así una sentencia judicial:

Art. 68 Oposición a la Rectificación: El Registrador, Registradora o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el documento a que la inscripción se refiere. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario

Art. 69 Gastos de la Rectificación: Todos los gastos que origine la rectificación serán a cargo del Registrador o Registradora que hubiere cometido el error.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 70 Vigencia y Efectos de la Rectificación: El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso, sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar judicialmente contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por el tercero a título oneroso de buena fe, durante la vigencia del asiento inexacto.

**TÍTULO CUARTO
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
Capítulo I
Naturaleza y Objeto**

Art. 71 Naturaleza del Registro Público de la Propiedad Inmueble: 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.

Art. 72 Objeto: El Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto:

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



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Capítulo II

Del Registro de la Propiedad Inmueble

Sección Primera

De los Títulos Objeto de Inscripción

Art. 73 Títulos Objeto de Inscripción: En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán, anotarán o cancelarán:

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;
2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del artículo 2949 del Código Civil; y
3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cenar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán en el Registro Público y en cualquier otra institución que determine la Ley.

Art. 74 Títulos No Inscribibles: Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro.

Art. 75 Consentimiento del Titular: Salvo en los casos expresamente autorizados en la Ley, no podrá producirse ninguna modificación de la situación registral sin el consentimiento de su titular o sin resolución judicial firme con audiencia de éste.

Art. 76 No Convalidación: La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos o anulables con arreglo a las leyes. Sin embargo, el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.

Art. 77 Título de la Sucesión Hereditaria: El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro de la Propiedad Inmueble, es el Testamento y la Declaratoria de Herederos...

Art. 78 Inscripción de Adjudicaciones Hereditarias: No obstante lo expresado en el artículo anterior, para inscribir derechos hereditarios y legados, deberá determinarse con exactitud en escritura pública distinta al testamento o por sentencia judicial firme, los bienes o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero.

Art. 79 Modo de Hacer Constar las Condiciones y su Cumplimiento: Los títulos en que se modifiquen los derechos reales sobre la finca, cuando dichas modificaciones se sometan a condición suspensiva, deben inscribirse a través de una anotación preventiva cuya vigencia estará determinada por el cumplimiento de la condición.

Por su parte, los títulos en que se modifique los derechos reales sobre la finca, cuando dichas modificaciones se sometan a condición resolutoria, deben inscribirse de la siguiente manera: el derecho real de que se trate, se practicará en un asiento de inscripción definitiva y la condición se inscribirá en nota marginal.

Si se consuma la adquisición del derecho por cumplimiento de la condición suspensiva, a instancia de la parte interesada, el Registrador procederá al traslado del derecho real perfeccionado a asiento de inscripción definitiva.

Si se resuelve el derecho por el cumplimiento de la condición resolutoria, a instancia de la parte interesada y la presentación del documento acreditativo, el Registrador procederá a cancelar el asiento de inscripción definitiva y de la nota marginal.

Art. 80 Inscripción de Bienes de Entidades Públicas.: Los derechos reales sobre bienes inmuebles cuyo titular es el Estado, los Municipios y demás entidades de Derecho Público, se inscribirán obligatoriamente en el Registro por medio de certificación expedida por la autoridad o funcionario a quien corresponda la custodia y administración de los mismos según las disposiciones establecidas en la Ley.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**Sección Segunda
De la Presentación de Documentos**

Art. 81 Efecto y Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación de los Documentos: El procedimiento de inscripción iniciará con el asiento de presentación del documento que contenga la constitución, modificación o extinción de derechos reales, por parte de quien tenga legítimo interés de que se practique la inscripción. Se entenderá que está legitimado y tiene interés legítimo, el transmitente del derecho, el adquirente del derecho o sus representantes legales debidamente acreditados según la ley y que conste que tienen facultad para solicitar la inscripción

El asiento de presentación caducará treinta días calendario contados a partir de la fecha de presentación del documento al Registro, podrá ser prorrogable por treinta días más cuando de la calificación del título por el Registrador resultare suspensión del proceso por causas subsanables.

**Sección Tercera
De la Forma y Efectos de la Inscripción Registral**

Art. 82 Carácter de la Inscripción: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles.

La tradición de las minas se efectuará también por la inscripción en el Registro, conforme los requisitos que exige la ley de la materia. Las concesiones de obras públicas, las asignaciones de uso que el Estado hace a sus instituciones y a los particulares y las que se otorguen de conformidad con la Ley No. 690, "Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras", deben inscribirse como derechos reales en el Registro de Propiedad.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 83 Efectos de la Inscripción: Inscrito o anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad Inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Art. 84 Contenido del Asiento de Inscripción Registral:

Toda inscripción expresará:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles sujetos de inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título y plano topográfico de la finca cuya descripción deberá ser coincidente con la que resulte del título, suspendiendo el Registrador o Registradora la inscripción en caso de discrepancia. El Registrador o Registradora si lo estima procedente, podrá solicitar del interesado, aclaración catastral sobre la situación cartográfica de la finca. Esta se le remitirá en el plazo más breve posible. La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal;
2. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe y su valor, si constare en el título;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;
4. Los nombres, apellidos y generales de ley de los interesados o la denominación de la Sociedad, Corporación o persona jurídica que interviniere en el acto, contrato y el nombre, apellido y generales de ley de la persona de quien provengan los bienes;
5. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;
6. El nombre y residencia del Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice;
7. La fecha de la presentación del título con expresión de la hora; y
8. La firma del Registrador que implicará la conformidad de la inscripción.

Art. 85 Sistema de Folio Real: El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevará por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cuál se inscribirá o anotarán todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 86 Primera Inscripción en el Registro: La primera inscripción en el Registro sobre un bien inmueble será la del documento en que se constituya el dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta Ley. Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente. Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.

Art. 87 Numeración de las Fincas: Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo.

A su vez, las inscripciones y anotaciones correspondientes a cada finca se señalarán también con una numeración correlativa y especial. Las cancelaciones se señalarán con el mismo número del asiento que se cancela.

Art. 88 Fincas Especiales a los Efectos de la Inscripción: Se considera como una sola finca para los efectos de la inscripción en el Registro bajo un solo número:

1. Los pisos, habitaciones, locales y garajes pertenecientes a un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal cuya construcción esté concluida, o al menos comenzada, haciendo constar en este caso, necesariamente los elementos de los mismos, susceptibles de aprovechamiento independiente proyectados previa la inscripción del edificio en su conjunto;
2. Los diferentes derechos de uso exclusivo por períodos determinados de tiempo, debiendo constar previamente inscrito el edificio sobre el cual se hace efectivo tales derechos. En este caso, además del folio abierto al edificio en su conjunto, se abrirá un folio a cada cuota o derecho que atribuya un uso exclusivo;
3. Los conjuntos inmobiliarios sin perjuicio de la inscripción separada de cada uno de los edificios que lo integren;
4. Los patrimonios familiares, los que se inscribirán en la forma determinada por su legislación especial;
5. Las concesiones administrativas en la forma determinada en su legislación especial; y
6. El aprovechamiento de aguas de acuerdo a su legislación especial.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 89 Efectos de la Determinación de los Derechos Inscritos.

Únicamente perjudicarán a tercero aquéllas cargas, gravámenes y demás derechos reales limitativos del dominio impuestos sobre las fincas a que afecten si están debidamente inscritos. En consecuencia, no tendrán valor alguno y deberán cancelarse de oficio las menciones de derechos reales susceptibles de inscripción y especial.

Art. 90 Principio de Tracto Sucesivo de las Inscripciones.

Para inscribir o anotar títulos por lo que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores o Registradoras denegarán la inscripción solicitada.

En el caso de que no esté inscrito el derecho del transferente, pero del documento cuya inscripción se pretende, refleje los antecedentes del título previo de adquisición, se tomará la anotación preventiva que se refiere esta Ley, a instancia del interesado.

Art. 91 Supuesto de Tracto Abreviado.

No será necesaria la previa inscripción, para inscribir los documentos otorgados por los herederos del causante, cuando ratifiquen contratos privados otorgados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

No obstante lo estipulado, no podrá inscribirse en el Registro ninguna cesión de derechos hereditarios, sin que previamente se haya procedido con la inscripción de la declaratoria de herederos.

Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento del heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste, los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas

Art. 92 Reanudación del Tracto: La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario que así lo ordene.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 93 Consecuencias Procesales: No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de personas o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de cancelación de la inscripción correspondiente.

Art. 94 Tercería Registral: En caso de secuestro, embargo preventivo, ejecutivo, de ejecución de sentencias que recaigan contra bienes inmuebles o derechos reales determinados inscritos en el Registro, se sobreseerá todo procedimiento de ejecución respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas, en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro, que dichos bienes o derechos, constan inscritos a favor de persona distinta de aquellas contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredero del que aparece como dueño en el Registro.

Art. 95 Efectos de la No Inscripción: Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación en el Registro. Se consideran como terceros aquellos que no han sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

Sección Cuarta

De la Calificación y Publicidad Registral

Art. 96 Naturaleza de la Publicidad Registral: La publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales.

Art. 97 Efectos de los Certificados Registrales: El dominio, la libertad de gravamen o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro expedida por el Registrador o Registradora Titular o Auxiliar.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**Capítulo III
Del Registro de las Hipotecas**

**Sección Primera
Disposiciones Generales**

Art. 98 Documentos objeto de inscripción" en el Registro de Hipotecas.

En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de Hipoteca y las cédulas hipotecarias.

Art. 99 Asiento de Inscripción: El asiento de inscripción de las hipotecas deberá expresar, además de las circunstancias generales:

1. Los nombres, apellidos y calidades del deudor y del acreedor;
2. El monto del crédito, sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr; y
3. Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.

Art. 100 Requisito Previo de Validez de la Hipoteca: Para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se necesita la inscripción del título en el Registro Público, en cuya virtud se constituyan.

Art. 101 Inscripción de Hechos Modificativos de la Hipoteca Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o anular la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la novación del contrato primitivo, la transacción, la renuncia de la deuda no surtirá efectos contra terceros, si no se hace constar en el Registro por medio de una inscripción nueva o de una cancelación total o parcial según los casos.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**Sección Segunda
De la Inscripción de Cédulas Hipotecarias**

Art. 102 Inscripción de Cédulas Hipotecarias: En cuanto a las cédulas hipotecarias, para que puedan inscribirse será necesario que la garantía se constituya con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca.

Art. 103 Circunstancias de la Inscripción: En la inscripción deberán constar las siguientes circunstancias:

1. Deberán consignarse en la escritura pública, que expresará además de los requisitos generales, las relativas al número y valor de las cédulas que se emitan, como partes del crédito garantizado con la hipoteca. Serie o series a que corresponda, fecha de emisión, plazo y forma de amortización, la autorización obtenida para emitirlas, haciéndose constar expresamente, que la hipoteca se constituye a favor de los tenedores presentes y futuros de las cédulas;
2. Los requisitos de las cédulas deberán contener: la fecha y notario autorizante de la escritura, los datos de inscripción de la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, su valor y la cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere, el nombre y apellido de la persona del primer tenedor, la fecha y lugar de pago, la firma del Registrador o Registradora y la del dueño hipotecado; y
3. Presentada la escritura de cancelación total o parcial al Registro Público, el Registrador o Registradora pondrá al pie de dicha escritura la razón de cancelación total o parcial según sea del caso, lo mismo hará en cada una de las cédulas hipotecarias que respaldan el valor de la obligación.

Art. 104 Rango de Primera Hipoteca: Conforme a lo establecido en esta Ley, solamente podrá constituirse hipoteca de cédula sobre bienes inmuebles que no estén gravados. En el caso que estuvieren gravados con otra "u otras hipotecas o estuviesen afectos a prohibición de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unos y otros o a su proposición a la hipoteca que se constituye.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Lo anterior es sin perjuicio de otras formas de cédulas hipotecarias que establezcan otras normas jurídicas.

**Capítulo IV
De las Anotaciones Preventivas y sus Efectos**

Art. 105 Efectos y Clases de Anotaciones Preventivas: Presentado un título o documento que afecte un bien o derecho inscrito, este se anotará preventivamente en él, a efectos de dar aviso a terceros. Se podrán anotar preventivamente con sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real;
2. Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro, durará lo que persista el juicio y solo se cancelará por oficio del Juez o Tribunal que este conociendo del caso;
3. El decreto de embargo, secuestro o prohibición de enajenación de bienes inscritos. Esta inscripción durará treinta días, y si dentro de este término no se presenta el embargo hecho para su inscripción, queda cancelada sin necesidad de declaratoria ni de asiento;
4. El mandamiento de embargo ejecutivo hecho efectivo en bienes raíces inscritos del deudor;
5. El mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes raíces del procesado en la vía civil o penal;
6. La sentencia ejecutoria, condenando al demandado al pago de una suma que deba exigirse por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias;
7. El decreto judicial que conforme al artículo 1426 Pr. declare procedente la retención de bienes inmuebles
8. Los derechos sobre bienes raíces de la herencia, pertenecientes al legatario y acreedores del causante;
9. El beneficio de separación de bienes raíces pertenecientes al causante que demanden los acreedores hereditarios y testamentarios;



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

10. Los títulos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables. Esta inscripción dura seis meses y quedará de derecho cancelada si dentro de este término no se subsana el defecto;

11. Las demandas judiciales por doble inmatriculación de las fincas o derechos reales recaídas sobre las mismas; y

12. Las que se soliciten en procedimiento de insolvencia o concurso para asegurar sus resultados.

Art. 106 Plazo General de Duración: Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo anterior, tendrán un plazo de duración de dos años a contar desde la fecha de la práctica del asiento, sin perjuicio de los plazos especiales establecidos en esta Ley.

Art. 107 Extinción: Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción definitiva. Transcurrido el término establecido, las anotaciones preventivas caducarán automáticamente, siendo canceladas a instancia de parte o de oficio por el Registrador o Registradora. Se entenderá solicitada la cancelación, cuando se solicite la práctica de cualquier asiento.

Art. 108 Prórroga de las Anotaciones: Las anotaciones preventivas podrán prorrogarse indefinidamente cuando así sea decretado por la misma autoridad judicial o administrativa que la hubiera ordenado, siempre y cuando esté vigente el asiento que se prorroga.

Art. 109 Plazo Especial por Defectos en el Título: Las anotaciones preventivas por defectos en el título, según lo establecido en la presente Ley tendrán una duración de seis meses a contar desde su extensión, siempre y cuando esta sea solicitada dentro de la vigencia del asiento de presentación.

Art. 110 Circunstancias de las Anotaciones: Las anotaciones preventivas contendrán las mismas circunstancias necesarias para la inscripción, si fuera posible.

No se practicará la anotación preventiva ordenada por autoridad judicial o administrativa, cuando del mandamiento que la ordene, no pueda conocerse la identificación de la finca o derecho que se trate de anotar, de las personas a quien les afecte, de la clase de procedimiento judicial o administrativo incoado, de la fecha y de la firmeza del acto.



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Art. 111 Especialidad y Determinación: No podrán practicarse anotaciones preventivas de carácter genérico. La resolución judicial que la ordene, deberá expresar con claridad, las fincas o derechos afectados, y la cuantía u obligación de que respondan todas ellas o su distribución en el caso de que se hubiese efectuado.

Art. 112 No Cierre del Registro Los bienes inmuebles o derechos reales sobre los cuales se hubiere practicado una anotación preventiva, podrán ser enajenados o gravados, sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Art. 113 Pérdida de la Prioridad: Quien pudiendo pedir la anotación preventiva de su derecho dejare de hacerlo, no podrá después anotarlo o inscribirlo a su favor, en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho por haberlo adquirido de persona que según el Registro tenía facultades para transmitirlo.

Capítulo V

De las Cancelaciones

Art. 114 Efectos de la Cancelación: Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros sino por su cancelación, o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho inscrito a favor de otra persona.

Art. 115 Extinción de Inscripciones o Anotaciones: Se extinguen por el vencimiento de su plazo todas aquellas inscripciones o anotaciones que por su naturaleza tengan un plazo de vigencia, o que debiendo cumplir algún requisito, no se le hubiera cumplido dentro del plazo estipulado. Las inscripciones provisionales y las anotaciones preventivas se extinguen como tales cuando se convierten en inscripciones definitivas.

Art. 116 Cancelación de Asientos del Registro: Las inscripciones o anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelaran sino por providencia ejecutoria, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus sucesores o representantes legales.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.

Art. 117 Formas de Cancelación de Asientos: Los asientos del Registro, que no se hayan originado en escritura pública y se tratare de cancelarlos sin convertirlos en inscripciones definitivas, podrán cancelarse mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.

Art. 118 Cancelación de Asientos Ordenados Judicialmente: Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales solo se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Si los interesados convinieren válidamente en su cancelación, acudirán al Juez o Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así; y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También, dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

Art. 119 Competencia para Ordenar Cancelación: Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva, o su conversión en inscripción definitiva, el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer, o el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

Art. 120 Tipos de Cancelación: Las cancelaciones que se practiquen podrán ser totales o parciales según corresponda o se solicite.

Art. 121 De la Cancelación Total: Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

1. Cuando se extinga por completo el bien objeto de la inscripción o anotación preventiva;
2. Cuando se extinga por completo el derecho inscrito;
3. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

4. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales.

Art. 122 De la Cancelación Parcial: Podrá pedirse y deberá decretarse cancelación parcial cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, o cuando el derecho real se reduzca a favor del dueño de la finca gravada.

Art. 123 Nulidad de la Cancelación: Será nula la cancelación:

1. Cuando no dé claramente a conocer la inscripción o anotación cancelada;
2. Cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación, los nombres de los otorgantes, del Notario o del Tribunal, en su caso, y la fecha del otorgamiento o expedición;
3. Cuando se exprese el nombre de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;
4. Cuando haciéndose la cancelación a nombre de persona distinta de aquella a cuyo favor estuviere hecha la inscripción o anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona;
5. Cuando en la cancelación parcial no dé a conocer claramente la parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte de la obligación que se extinga y que subsista;
- . Cuando no contenga la fecha de la presentación en el Registro del título en que se haya convenido o mandado a cancelar.

Art. 124 Nulidad de la Cancelación en Perjuicio de Tercero: Podrá declararse nula la cancelación en perjuicio de tercero:

1. Cuando se declare falso, nulo o ineficaz el título en cuya virtud se hubiere hecho;
2. Cuando se haya verificado por error o fraude;
3. Cuando la haya ordenado un Juez o un Tribunal incompetente.

Así mismo, deberá pedirse y anotarse preventivamente la demanda para que la nulidad que se declare en su día, perjudique a tercero.

Art. 125 Cancelación Especial: La anotación a favor del acreedor de la herencia o del legatario que no fuera de especie, caducará al año de su fecha, y en consecuencia, deberá cancelarse de oficio.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Si al vencimiento del año no fuere aun exigible el legado o crédito, se considerará subsistente la anotación, hasta dos meses después del día en que pueda exigirse.

Art. 126 Cancelación Oficiosa de la Hipoteca: La hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad deberá cancelarse de oficio por el Registrador o Registradora pasados diez años contados a partir del vencimiento del plazo de la obligación.

El Registrador o Registradora deberá publicar los asientos cancelados de forma mensual en la Tabla de Avisos de la oficina registral correspondiente.

Art. 127 Efectos Respecto de Terceros: La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas extinguen, en cuanto a tercero, los derechos inscritos a que afecte. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.

Art. 128 Contenido de los Asientos de Cancelación: La cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente las circunstancias siguientes:

1. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
2. La fecha del documento y la de su presentación en el Registro;
3. El nombre del Juez o Tribunal que lo hubiera expedido o del Notario ante quien se haya otorgado;
4. La causa o razón de la misma; y
5. La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista.

Cuando se trate de cancelación parcial el asiento deberá reflejar con claridad:

1. Cuál era la cabida o extensión superficial originalmente inscrita;
2. En qué parte de la cabida o extensión superficial se reduce la finca matriz o el derecho; y
3. Cuál es la cabida o extensión superficial remanente.

Art. 129 Efecto de la Nulidad de la Cancelación y el Tercero Protegido: La nulidad de las cancelaciones de acuerdo a lo establecido a la presente Ley no perjudicará el derecho adquirido por un tercero protegido por la fe pública registral.

Art. 130 Cancelación del Asiento de Presentación: Transcurrido el término de treinta días que dura el asiento de presentación sin haber inscrito o anotado el título presentado, el Registrador o Registradora cancelará de oficio dicho asiento.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Si después de cancelado se presentare el título subsanado en forma, el Registrador o Registradora extenderá nuevo asiento de presentación en el Diario.

**Capítulo VI
De las Notas Marginales**

Art. 131 Clases de Notas Marginales: En el Registro de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de notas marginales:

1. Modificativas de derechos inscritos;
2. De notificación jurídica; y
3. De coordinación de asientos

Art. 132 Notas Modificativas de Derechos Inscritos: Se hará constar con nota al margen de la correspondiente inscripción de dominio, o derecho afectado, el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias de los actos y contratos inscritos.

Art. 133 Notas de Notificación Jurídica: Las notas marginales de notificación jurídica, publican en perjuicio de tercero, la existencia de procedimientos judiciales o administrativos, así como cualquier actuación urbanística que afecte a la extensión y contenido de los asientos a cuyo margen se hacen constar.

Art. 134 Notas de Coordinación Registral: Las notas marginales de coordinación registral, tienen por finalidad conectar asientos, aclarar circunstancias de los derechos inscritos o hacer constar hechos o actos que complementen la extensión y contenido de aquellos.

Art. 135 Requisito de la Firma del Registrador o Registradora: Todas las notas marginales cualquiera que sea su clase así como su cancelación cuando proceda, serán firmadas por el Registrador o la Registradora, Titulares o Auxiliares, en los términos establecidos en esta Ley, su Reglamento o en Leyes especiales.

Art. 136 Cancelación de Notas: Cuando proceda la cancelación de alguna nota marginal, se hará por medio de otra nota que así lo declare, lo más cerca posible de la nota que cancela.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Capítulo VII

Del Título Supletorio. Naturaleza, Tramitación y Efectos

Art. 137 Naturaleza del Título Supletorio: El titular de un derecho real sobre una finca que careciere de documento escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble, podrá obtener declaración judicial de la existencia de su derecho, a través de un proceso de jurisdicción voluntaria.

Deberá acreditar su derecho real justificando previamente la posesión que sobre el inmueble ha tenido, ante el Juez de Distrito Civil competente, con audiencia obligatoria de:

1. El Representante de la Procuraduría General de la República;
2. El Representante de la Alcaldía Municipal; y
3. Los propietarios de las fincas colindantes.

Art. 138 Requisitos de la Solicitud: En la instrucción del expediente a que se refiere el artículo anterior se observarán las reglas siguientes:

El escrito en que se solicite la constatación judicial de que se tiene la titularidad de un derecho real sobre una finca a efectos de su certificación deberá contener, so pena de ser rechazado por el Tribunal:

1. El nombre del solicitante tal y como aparece en su documento de identidad, su domicilio y ocupación.
 2. La naturaleza urbana o rural de la finca, el número registral de la finca, su ubicación dentro de la circunscripción territorial que compete al Juez, la extensión superficial expresada a través del sistema métrico decimal, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca.
 3. La denominación del derecho real cuya declaración judicial se pretende tener, el valor por el cual lo adquirió, las condiciones suspensivas o resolutorias que pudiesen haberse pactado con el transmitente, su extensión, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca.
 4. El nombre completo del transmitente u otorgante del derecho, certificación registral y catastral que acredite que el transmitente tenía la disponibilidad del derecho adquirido por el solicitante.
- En caso de que la finca no estuviera catastrada aún, bastará con la certificación registral.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

5. Declaración de haber estado en posesión del inmueble por diez años en las siguientes condiciones:

- a. Fundada y amparada por justo título, entendiéndose por justo título el derecho real de dominio o cualquiera otro de esta naturaleza, que le fue transmitido u otorgado por quien en el Registro aparece con derecho para ello;
- b. De buena fe;
- c. Pacífica;
- d. Continua; y
- e. Pública, es decir manifiesta.

6. Nombre y apellidos de los propietarios de las fincas contiguas;

7. Adjuntar plano topográfico elaborado por un profesional debidamente autorizado por la autoridad competente en la materia; y

8. Certificación registral de no existir documento inscrito que certifique el derecho cuyo reconocimiento y declaración se reclama. En caso de que se hubiera otorgado documento probatorio, la declaración de que se ha perdido y que resulta imposible encontrarlo, o bien, que se ha deteriorado de tal manera que se hace ilegible.

Art. 139 Procedimiento: El testimonio que de los hechos necesarios de prueba, brinden los propietarios de las fincas contiguas, serán válidos siempre que exhiban ante el Juez que instruye el expediente, el instrumento debidamente inscrito que haga fe de su condición.

Art. 140 Publicación de Edictos: La solicitud que se presenta será publicada de forma extractada en un medio de comunicación escrito de circulación nacional y en la sección correspondiente que en la página web del SINARE se creará exclusivamente para ello. La publicación se hará por tres veces mediando entre una y otra publicación el término de un mes. Dichos edictos, darán derecho a que, quien tenga igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, puedan ejercitar su oposición desde el siguiente día de la primera publicación hasta el último día del sexto mes después de la tercera publicación.

El extracto que se publicará deberá contener: el nombre de la persona que en el Registro aparece como titular del derecho, el nombre del solicitante, los datos catastrales de la finca si



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

los hubiera, los datos registrales de la finca, y el Juzgado en que se está tramitando el expediente.

De las publicaciones escritas, se aportará la página original del diario en la cual se constate la fecha de publicación. De las publicaciones en la página web del SINARE, se aportará la certificación expedida por el responsable del sistema informático o de quien sea designado al efecto.

Art. 141 Oposición a la Solicitud: La presentación al proceso de una persona que alega tener igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, convierte este proceso de naturaleza voluntaria en contenciosa y en consecuencia, el Juez, dictará sentencia remitiendo al solicitante y al opositor, a la vía ordinaria y mandará archivar las diligencias. Para dictar su sentencia, el Juez esperará el vencimiento del tiempo establecido en la parte final del primer párrafo del anterior artículo.

Art. 142 Trámite Probatorio: Vencido el plazo dispuesto en los edictos y sin haberse presentado oposición alguna, el Juez dictará auto abriendo a pruebas el proceso por cinco días. Con carácter obligatorio el Juez practicará inspección judicial asistido de perito agrimensor autorizado para verificar los datos descritos en la solicitud y en el plano topográfico, en ese mismo acto tomará la declaración testifical de los propietarios colindantes de la finca.

Art. 143 Reconocimiento Judicial: Si no se presentare opositor, una vez probado que se ha ostentado la posesión en los términos establecidos en este capítulo, el Juez dictará sentencia dentro de ocho días después de vencido el término probatorio, en la cual se declare que el solicitante ha acreditado fidedignamente que teniendo el derecho por haberlo adquirido de quien en el Registro aparece legitimado para ello, no podía sino por esta forma supletoria, acreditar su titularidad a efectos de que se altere a su favor la cuenta registral de la finca. Ordenará en consecuencia, el Juez, que el Registrador o Registradora realice la inscripción correspondiente a favor del solicitante.

Art. 144 Recursos. La sentencia que deniegue el título supletorio admite únicamente el recurso de Apelación ante la Sala respectiva.

Todo esto sin perjuicio de tercero de igual o mejor derecho según las reglas generales del Derecho de dominio.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

TÍTULO QUINTO

**DE LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE CON LA
REALIDAD EXTRA REGISTRAL**

Capítulo Único

Disposiciones Generales

Art. 145 Concepto de Inexactitud Registral: Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral.

Art. 146 Rectificación del Registro: La rectificación de los asientos del Registro sólo podrá ser solicitada al Registrador o Registradora por el titular del dominio o derecho real que esté inscrito erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglos a las siguientes normas:

1. Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar:
 - a. Por la toma de razón del título correspondiente si hubiere lugar a ello; y
 - b. Por resolución judicial, ordenando la rectificación.
2. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de un derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación.
3. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de un asiento, se rectificará el Registro en la forma determinada en esta Ley.
4. Cuando la inexactitud procediera de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificada anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular, o en su defecto, resolución judicial.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

En los casos en que haya que solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar, conceda algún derecho, y se substanciará por los trámites del juicio correspondiente.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive

En ningún caso, la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero, a título oneroso, de buena fe, durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Art. 147 Otros Modos para Lograr la Concordancia: La concordancia entre el Registro y la realidad extra registral, además de los casos señalados en el artículo anterior, se llevará a efecto por:

1. La primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna;
2. La reanudación del tracto sucesivo interrumpida; y
3. La rectificación registral de la determinación del inmueble.

Art. 148 Inmatriculación de Fincas: La primera inscripción en el Registro se practicará mediante:

1. Título traslativo de dominio;
2. Sentencia declarativa de dominio, en que se desmembra o divide una finca previamente inscrita;
3. Los títulos emitidos conforme a las leyes especiales que acrediten la adquisición de la propiedad; y
4. Los bienes inmuebles del Estado, Municipio y demás Entidades de Derecho Público, se inscribirán en el Registro por medio de certificación expedida por la autoridad o funcionario a quien corresponda la custodia y administración del Patrimonio de los bienes del Estado, en los términos establecidos en la legislación especial.

Las inscripciones hechas contra título anteriormente inscrito o contradiciendo el dominio del Estado en los terrenos cuyo dominio por Ley corresponden a éste, son de ningún valor y su cancelación podrá pedirse en cualquier tiempo ante el Juez de lo Civil del Distrito respectivo por quien sea el representante del Estado.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 149 Rectificación Registral de la Determinación del Inmueble. La rectificación registral de la determinación del inmueble se practicará por el Registro, de oficio o a petición de parte, cuando:

1. Se acredite la ubicación, linderos, naturaleza o superficies reales del Inmueble inscrito, mediante cartografía oficial producida por el Catastro Nacional sin necesidad de intervención judicial; y
2. Mediante resolución judicial ejecutoriada que así lo ordene.

La descripción del inmueble que resulte de la rectificación será utilizada válidamente por los particulares en actos futuros.

Art. 150 Integración Información Registral y Catastral: La integración de la información registral y catastral para que exista verdadera concordancia entre los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, es un objetivo del SINARE y del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales a efecto de lograr el saneamiento y la regularización de la propiedad inmueble y dar seguridad jurídica a los titulares de derechos. A ese propósito el Registro podrá integrar y compartir su información y base de datos con el Catastro Nacional.

**TÍTULO SEXTO
DE OTROS REGISTROS DEL SINARE**

**Capítulo I
Disposiciones Generales**

Art. 151 Del Procedimiento de Inscripción en General: Salvo disposiciones especiales, se observarán para los otros Registros que conforman el SINARE las reglas establecidas para el procedimiento de inscripción en general, conforme la presente Ley.

Los otros Registros que conforman el SINARE se registrarán, para sus efectos y forma de llevar el registro por la materia de su competencia con fundamento en su legislación específica vigente o Ley especial que se promulgare para tal efecto.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**Capítulo II
Del Registro Mercantil**

Art. 152 Publicidad del Registro Mercantil: El Registro Mercantil es público y corresponde al Registrador el tratamiento de la información de acuerdo con la Ley.

Art. 153 Objeto del Registro Mercantil. El Registro Mercantil tiene por objeto

1. La inscripción de los comerciantes o empresarios y demás sujetos establecidos por la Ley, y de los actos y contratos de comercio;
2. La inscripción y legalización de los libros de los comerciantes o empresarios; y
3. Cualquier otra información que determine la Ley de la materia.

Art. 154 Folio Personal: El Registro Público Mercantil se llevará a través del sistema de Folio Personal con un número registral perpetuo. Podrá implementarse el Folio Personal Electrónico para cada comerciante o empresario sea éste individual o social, en el que se anotarán todo lo que la Ley ordena inscribir en el Registro Mercantil.

Art. 155 Obligatoriedad de la Inscripción: La inscripción en el Registro mercantil es obligatoria, salvo los casos en que expresamente se disponga lo contrario.

Los que no verifiquen la inscripción del documento que deba inscribirse, en el término de treinta días contados desde la fecha de su otorgamiento en el país; y si lo fueren en otra parte, desde la fecha en que tales documentos hubieren sido autenticados en Nicaragua; quedarán sujetos a las penas siguientes:

1. No podrán inscribir ningún documento en el Registro, ni aprovecharse de sus efectos legales;
2. Las sociedades mercantiles no inscritas, no tendrán personalidad jurídica; y
3. El Juez no dará curso a demandas presentadas por sujetos que debiendo estar inscritos en el Registro, no adjuntan a la demanda la certificación correspondiente

La falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a procurarla.

Art. 156 Actos y Contratos Objeto de Inscripción: En el Registro Público Mercantil se inscribirán los siguientes actos y contratos:

1. Las escrituras en que se constituya, transforma, o disuelva sociedad mercantil en que de cualquier manera se modifiquen dichas escrituras;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

2. Los nombramientos de gerentes y liquidadores de dichas compañías o sociedades;
3. Los contratos sociales y estatutos de sociedades anónimas extranjeras que establezcan sucursales o agencias en Nicaragua, los nombramientos de gerentes o agentes y la inscripción que se hubiere hecho de dichos contratos o documentos en el domicilio de dichas sociedades;
4. La apertura, cierre y demás actos y circunstancias relativas a las sucursales en los términos previstos en la ley de la materia;
5. La designación de la entidad encargada de llevar el registro contable en los casos de los valores que se hallen representados por medio de anotación en cuenta;
6. La sentencia que declare la nulidad de un contrato social;
7. El acta de la aprobación final de las cuentas de liquidación y partición o la sentencia judicial dictada sobre las sociedades mercantiles;
8. Los poderes que los comerciantes o empresarios otorguen a sus factores dependientes para la administración de sus negocios mercantiles y sus revocaciones o sustituciones;
9. Las escrituras de capitulaciones matrimoniales de los cónyuges cuando uno de ellos fuere comerciante o empresario y las que de cualquier manera las modifiquen;
10. Las declaraciones judiciales que modifiquen la capacidad jurídica del comerciante o empresario individual;
11. El nombramiento para suplir, por causa de incapacidad o incompatibilidad, quien ostente la guarda o representación legal del comerciante o empresario individual;
12. Las resoluciones judiciales inscribibles relativas al concurso, voluntario necesario del comerciante o empresario social o individual;
13. La inscripción primera del comerciante o empresario individual así como la apertura y cierre de sucursales;
14. La inscripción de las modificaciones de cualquiera de las circunstancias de las hojas del comerciante o empresario individual se practicará en documento de igual clase que el requerido por el acto modificado;
15. La escritura en donde se protocolice la sociedad de suscripción pública;
16. El nombramiento y cese de administradores, liquidadores y auditores;
17. La escritura de creación de títulos debentures;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

18. Los acuerdos de Asamblea General de Socios o de Junta General de Accionista relativos a los cambios de órganos de administración;

Art. 157 Circunstancias de las Inscripciones de Comerciantes o Empresarios Individuales: La inscripción de los comerciantes o empresarios individuales deberá contener:

1. Nombre y apellido, respaldado por los documentos oficiales de identidad;
2. Edad;
3. Estado civil;
4. Nacionalidad. Tratándose de extranjeros, se expresará el número de identificación de residencia del extranjero, el de su pasaporte o cualquier otro documento legal de identificación;
5. Domicilio, expresando la dirección, lugar de situación, y el municipio;
6. La actividad empresarial a la que se dedique o haya de dedicarse;
7. La fecha en que deba comenzar a operar;
8. El nombre comercial del establecimiento si lo hubiere; y
9. Afirmación bajo su responsabilidad de que no se halla sujeto a la patria potestad o de que si lo está, tiene su peculio profesional o industrial, indicando cual es, y los bienes inmuebles que posea y que, por lo demás, no está comprendido en ninguna de las incapacidades generales para contratar, ni en las especiales señaladas en el Código de Comercio sobre las prohibiciones para ejercer el comercio.

Art. 158 Circunstancias de las Inscripciones de las Sociedades Mercantiles: La inscripción de las sociedades mercantiles deberá contener los siguientes datos:

1. Razón social o denominación;
2. Nacionalidad;
3. Domicilio;
4. El objeto social o clase de comercio u operaciones a que se dedique;
5. El nombre comercial del establecimiento que haya de inscribir en el Registro de Propiedad Intelectual conforme a la ley de la materia;
6. Capital Social. En el caso de sociedades anónimas deberá indicar la cantidad de acciones en que se dividió el capital y el valor nominal de cada acción;
7. La fecha en que deba comenzar a operar;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

8. Vigencia de la sociedad;
9. Nombre de los socios fundadores;
10. Datos de las personas encargadas de la administración de la sociedad.

Art. 159 Sujetos de Inscripción Obligatoria: Son sujetos de inscripción obligatoria:

1. Comerciantes o Empresarios individuales;
2. Las sociedades mercantiles;
3. Las agrupaciones de interés económico;
4. Las sucursales de los sujetos anteriormente señalados;
5. Las sucursales de las sociedades extranjeras;
6. Sociedades extranjeras que trasladen su domicilio a territorio Nicaragüense; Y
7. Las demás personas o entidades que establezcan las leyes especiales.

Art. 160 Domicilio de los Sujetos Inscribibles en el Registro Mercantil: La inscripción se practicará en el Registro correspondiente al domicilio del sujeto inscribible. El mismo criterio se aplicará para la legalización de los libros de los comerciantes o empresarios, administradores, liquidadores y demás operaciones que estén encomendados al Registro Mercantil.

En el caso de las sucursales deben inscribirse en el Registro Mercantil o de Comercio del respectivo departamento, cumpliendo las formalidades establecidas en la legislación de la materia.

El Cambio de domicilio de un departamento a otro departamento dentro de la República de Nicaragua se hará constar en el Registro mediante la correspondiente inscripción a través de solicitud escrita y los datos de inscripción se trasladarán al Registro del departamento del nuevo domicilio, a través de los procedimientos y formas que establezca el Reglamento de la presente Ley.

Si el cambio de domicilio se efectúa fuera de la República de Nicaragua, se estará a lo dispuesto por los convenios internacionales vigentes.

Art. 161 De los Libros del Registro: El Registro Mercantil deberá llevar los siguientes libros:

1. De Recepción de documentos o diario;
2. De Inscripciones;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

3. De índices que permitan una fácil localización de las personas a que se refieren las inscripciones que les corresponda efectuar;
4. Libro de Legalizaciones de Libros Contables autorizados a los comerciantes o empresarios; y
5. Libro de inscripción de prestamistas conforme la Ley que los regula.

Art. 162 Asientos de Inscripción: Los asientos de inscripción serán llevados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la ley, su contenido deberá contener los datos establecido en esta Ley.

Art. 163 Plazo para la Práctica de los Asientos: Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos en los documentos, dentro de los quince días siguientes al de la fecha del asiento de presentación.

Si el documento adoleciera de defectos subsanables, el plazo se contará desde que se hubiesen aportado los documentos que la subsanación exija. La aportación de tales documentos se hará constar por nota marginal.

Art. 164 Prioridad de la Inscripción: Se considera como fecha de inscripción la fecha del asiento de presentación. Para atender la prioridad entre dos o más inscripciones de igual fecha, se atenderá a la hora de presentación.

**Capítulo III
Del Registro de Personas**

Art. 165 Documentos Objeto de Inscripción en el Registro de Personas. En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas;
2. Las demandas relativas a la declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario y cualquiera otra por las que se trate de modificar la capacidad o estado civil de las personas;
3. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

4. La solicitud y la sentencia relativas a la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores;
5. La certificación en que conste la aceptación de albacea;
6. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una Sociedad Civil;
7. Toda declaración de heredero;
8. Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones;
9. Las sentencias de divorcio en general y las de nulidad del matrimonio; y
10. Todos los otros documentos señalados por la Ley.

Art. 166 Constatación en el Libro de Inscripciones de Propiedades. Una vez practicada la inscripción de las circunstancias antes enunciadas en el Libro de Personas, de oficio se hará constar dicha información a través de una nota marginal en los asientos relativos a los derechos reales sobre las fincas inscritas a favor de la persona afectada.

Art. 167 Contenido del Asiento de Inscripción: Además de las circunstancias expresadas en todo asiento de inscripción, se deberá expresar la especie de incapacidad, facultad o derecho del título con indicación de las generales de ley de las personas que aparezcan en el documento.

El asiento de inscripción de las situaciones de limitación de capacidad de carácter permanente, estará vigente mientras no se decrete judicialmente su cancelación, por la resolución de rehabilitación de la persona incapacitada.

Art. 168 Circunstancias de las Resoluciones Judiciales: Las resoluciones judiciales de conformidad a lo establecido en la presente Ley deberán expresar:

1. El Juez o Tribunal que la hubiese dictado;
2. La Fecha;
3. La clase de procedimiento seguido;
4. Las circunstancias personales de la persona afectada por la misma;
5. Su parte dispositiva, que se transcribirá íntegramente en el asiento a practicar; y
6. La firmeza de la misma.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Art. 169 Nota al Pie del Mandamiento: El Registrador o Registradora, una vez practicado el asiento, hará constar la práctica del mismo, indicando los derechos o bienes afectados por la resolución al pie del mandamiento; el cual será devuelto a la persona interesada.

**TÍTULO VII
DE LOS RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES REGISTRALES**

**Capítulo Único
Disposiciones Generales**

Art. 170 Recursos contra la Negativa del Registrador o Registradora. El Registrador o Registradora suspenderá o denegará la inscripción de los documentos que por alguna causa legal sean inadmisibles en el Registro, y tomando anotación preventiva, si lo pidiere la persona interesada, devolverá el documento para que se subsane el o los vicios que lo hacen inhábil para acceder al Registro o bien, para que las partes a su elección puedan ocurrir a usar de su derecho ante el Juzgado Civil de Distrito competente según las disposiciones contenidas en los artículos 1640 al 1645 del Código de Procedimiento Civil, o usar la vía administrativa según se determinará a continuación.

Art. 171 Recurso de Revisión: Si el notario o notaria autorizante o persona interesada no estuvieren de acuerdo con la calificación del Registrador o Registradora que deniega la inscripción del documento, podrá, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que deniega la inscripción, interponer por escrito recurso de revisión exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta su recurso, ante el mismo Registrador o Registradora.

Art. 172 Plazo para Resolución: El Registrador o la Registradora dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del recurso, decidirá por resolución motivada, con indicación de sus fundamentos legales. Si accediere a la revisión ordenará la inscripción, caso contrario resolverá denegándola, notificará a la parte recurrente y dejará constancia al margen del asiento de presentación del documento las circunstancias de la misma, quedando a salvo los



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

derechos de la parte recurrente de interponer recurso de apelación ante el Registrador o Registradora para la Dirección Nacional de Registros. En caso de que transcurra el término señalado sin que el Registrador, Registradora o la Dirección Nacional de Registros dicten resolución expresa se entenderá resuelto positivamente el recurso; y el interesado ocurrirá ante la Dirección Nacional de Registros solicitándole que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

Art. 173 Recurso de Apelación Administrativo: Si el notario o notaria autorizante o la parte interesada no estuvieren de acuerdo con la resolución de primera instancia, podrán dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación interponer recurso de Apelación dirigido a la Dirección Nacional de Registros. Para ello, presentará su escrito de apelación ante el Registrador o la Registradora. Si la apelación se presentare dentro del plazo legal, el Registrador o la Registradora remitirá las diligencias formadas con un breve informativo de lo realizado a más tardar dentro de tercero día después de interpuesto el Recurso a la Dirección Nacional de Registros.

En el caso de que el Registrador o la Registradora se niegue a admitir la apelación, la parte interesada con la constancia de negativa podrá recurrir de hecho ante la Dirección Nacional de Registros, debiendo aportar a su escrito de interposición el instrumento conteniendo la razón denegatoria de la inscripción y la denegatoria de la apelación.

El notario, notaria o la parte interesada, deberán expresar en el escrito de apelación la dirección exacta para oír notificaciones donde pueda serle dirigida nota certificada o telegrama, dándole aviso de la resolución dictada. Si se omitiere tal requisito, las resoluciones se tendrán por notificadas por el transcurso de las veinticuatro horas, las que serán fijadas en la tabla de avisos correspondiente.

Art. 174 Plazo para Resolución: Recibido el expediente por la Dirección Nacional de Registros, ésta a través de resolución motivada en derecho, deberá resolver a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de las diligencias de parte del Registrador o Registradora. En el caso que transcurra el término anterior sin que la Dirección Nacional de Registros dicte resolución expresa, se entenderá resuelto positivamente el recurso



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

y el interesado ocurrirá ante la Comisión Especial de Registros a solicitar que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

Art. 175 Efectos de la Apelación Administrativa: Resuelta la apelación por la Dirección Nacional de Registros, devolverá las diligencias al Registro respectivo. Si se hubiere ordenado inscribir el documento y cumplidos los requisitos que se indicaren en la resolución, se practicará el asiento. En caso contrario ordenará cancelar el asiento de presentación.

Art. 176 Responsabilidad por las Inscripciones Ordenadas: La inscripción respectiva se hará bajo la responsabilidad de la autoridad que como disposiciones transitorias que así lo hubiere ordenado, dejando constancia de ello en el asiento registral respectivo.

Art. 177 Medios de Notificación: Surtirá plenos efectos legales y se considerará válida, la notificación vía correo certificado y cualquier otro sistema que decida la Dirección Nacional de Registros.

Art. 178 Agotamiento de la Vía Administrativa: La resolución de la Dirección Nacional de Registros agota la vía administrativa, dando lugar a continuar la reclamación por la vía de la jurisdicción Contenciosa Administrativa.

TÍTULO VIII

Disposiciones Finales

Capítulo I

Disposiciones Varias

Art. 179 Modernización del Sistema Nacional de Registro: La Corte Suprema de Justicia, deberá garantizar que de los fondos obtenidos en concepto de aranceles registrales sea destinada una partida suficiente para la modernización de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro y su sostenibilidad, a fin de asegurar la eficiencia, eficacia y celeridad en la prestación de los diferentes servicios registrales a las personas que los requieren.

Art. 180 Convenios Interinstitucionales: Se faculta al SINARE para que lleve a cabo convenios de intercambio de información y capacitación con otras instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales.



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Art. 181 Fiscalización de **los Fondos del SINARE**: Corresponde a la Contraloría General de la República la fiscalización de los fondos del SINARE.

Art. 182 Regularización del Folio Real: Cuando de la información catastral se desprenda que hay múltiples inscripciones de un mismo inmueble y que como resultado de ello se origine un conflicto de derechos, cuya resolución corresponda al Poder Judicial, el Registro dejará constancia de tal situación mediante nota marginal respectiva en cada una de las fincas afectadas.

Art. 183 Reposición de la Información Registral. En caso de pérdida por cualquier causa de la información registral contenida en la base de datos, de uno o varios folios contenidos en los libros de los Registros de la Propiedad Inmueble y Mercantil, se faculta al Registrador o Registradora para su reposición utilizando la información que consta en sus archivos digitales. Estos folios tendrán el mismo valor y fuerza legal que los perdidos.

Art. 184 Sistema Automatizado: Autorízase al SINARE a utilizar sistemas automatizados en los procesos de inscripción de documentos que se presentan a las oficinas registrales.

La adopción de dicho sistema se hará de forma gradual, sin perjuicio de poder utilizar el sistema manual tradicional cuando fuere necesario y así lo determine la Comisión Especial de Registros. La Comisión Especial de Registros, en la oportunidad que resulte técnica y administrativamente apropiado, resolverá sobre la fecha de implementación del Sistema en cada Oficina de Registro y emitirá las instrucciones que para ello considere conveniente a través del instructivo correspondiente.

Art. 185 Reglamentación: La presente Ley deberá ser reglamentada.

Capítulo II

Disposiciones Transitorias

Art. 186 Transitorios: Para efecto de la presente Ley se consideran como disposiciones transitorias las siguientes:

1. Los Registradores y Registradoras nombrados con anterioridad a la promulgación de esta Ley, continuarán rigiéndose por el régimen laboral bajo el cual fueron contratados y continuarán



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

en sus funciones, siempre que acrediten sus conocimientos en los cursos de capacitación especialmente destinados al efecto;

2. La utilización de nuevas tecnologías para la inscripción o expedición de certificaciones, copias o informes registrales, podrá hacerse en forma escalonada y gradual, de tal manera que pueda implementarse primero en unas oficinas registrales y luego en otras, de acuerdo a la infraestructura existente en cada región;

3. Para la expedición de certificaciones, se autoriza la utilización en forma inmediata a la promulgación de esta Ley, del sistema de fotocopias, microfilm y de sistemas automatizados; y

4. La integración de la información entre Catastro y Registro se hará en forma gradual según lo permita la tecnología y el levantamiento de la información catastral.

Art. 187 Aplicación de la Ley: Las disposiciones contenidas en esta Ley se aplicarán a los títulos sujetos a inscripción formalizados y presentados después de su entrada en vigencia.

Art. 188 Inscripciones y Asientos Anteriores: Todas las inscripciones y asientos practicados bajo el imperio de la legislación anterior que sean válidos con arreglo a ella surtirán todos sus efectos conforme a la misma.

Capítulo III

Disposiciones Reformatorias y Derogatorias

Art. 189 Reformatorias: Se reforman las siguientes disposiciones:

1. Del Código de Procedimiento Civil: Los artículos 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786 y 787 los que reformados se leerán así:

"Art. 780 Es competente para conocer de la solicitud de título supletorio el Juez de Distrito Civil competente, con audiencia obligatoria de los propietarios de las fincas colindantes y de los representantes de la Procuraduría General de la República y de la Alcaldía Municipal."

"Art. 781 Presentada la solicitud de título supletorio con los requisitos que establece el artículo 138 de la Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos aprobada el veintisiete de agosto del año dos mil nueve, el Juez de Distrito Civil, con citación de los propietarios de las fincas colindantes, el representante de la Alcaldía Municipal y el representante de la Procuraduría



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

General de la República, mandará recibir la prueba sobre la posesión que el solicitante haya tenido del inmueble; y observadas las circunstancias que establece el citado artículo 138 de la Ley General de Registros Públicos, se publicará la solicitud en extracto en un medio de comunicación escrito de circulación nacional y en la sección correspondiente que en la página web del SINARE se creará exclusivamente al efecto. La publicación se hará por tres veces mediando entre una y otra publicación el término de un mes.

Dichos edictos, darán derecho a que quien tenga igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, puedan ejercitar su oposición desde el siguiente día de la primera publicación hasta el último del sexto mes después de la tercera.

El extracto que se publicará deberá contener: el nombre de la persona que en el Registro aparece como titular del derecho, el nombre del solicitante, los datos catastrales de la finca si los hubiera, los datos registrales de la finca, y el Juzgado en que se está tramitando el expediente.

De las publicaciones escritas, se aportará la página original del diario en la cual se constate la fecha de publicación. De las publicaciones en la página web del SINARE, se aportará la certificación expedida por el responsable del sistema informático o de quien sea designado al efecto."

Art. 782 La presentación al proceso de una persona que alega tener igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, convierte este proceso de naturaleza voluntaria en contenciosa y en consecuencia, el Juez, dictará sentencia remitiendo al solicitante y al opositor, a la vía ordinaria y mandará archivar las diligencias. Para dictar su sentencia, el Juez esperará el vencimiento del plazo de los seis meses después de la tercera publicación." "Art. 783 Vencido el plazo dispuesto en los edictos y sin haberse presentado oposición alguna, el Juez dictará auto abriendo a pruebas el proceso por cinco días.

Con carácter obligatorio el Juez practicará inspección judicial asistido de perito agrimensor autorizado para verificar los datos descritos en la solicitud y en el plano topográfico, en ese mismo acto tomará la declaración testifical de los propietarios colindantes de la finca.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

El juez dictará sentencia dentro de ocho días después de vencido el término probatorio, en la cual se declare que el solicitante ha acreditado fidedignamente que teniendo el derecho por haberlo adquirido de quien en el Registro aparece legitimado para ello, no podía sino por esta forma supletoria, acreditar su titularidad a efectos de que se altere a su favor la cuenta registral de la finca. Ordenará en consecuencia el Juez, que el Registrador realice la inscripción correspondiente a favor del solicitante".

"Art. 784 En el caso del artículo 37 de la Ley General de los Registros Públicos, el Registrador hará uso de la facultad que en él se le confiere, lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando éste fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma.

La parte interesada podrá recurrir contra la calificación del Registrador o Registradora en la forma que determina la presente Ley. También podrá pedir que se tome la anotación preventiva por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables."

"Art. 785 El Juez Civil de Distrito competente o el Director o Directora Nacional de Registros o Adjuntos, conocerán y resolverán de los recursos conforme lo dispone la Ley No.698 Ley General de los Registros Públicos."

"Art.786 Recibida por el Registrador o Registradora la resolución o sentencia ejecutoriada que deseche los motivos para no inscribir el título supletorio inscribirá inmediatamente la certificación bajo la responsabilidad de la autoridad que así lo hubiera ordenado, dejando constancia de ello en el asiento registral respectivo."

"Art. 787 Cuando los motivos del Registrador o Registradora hubieren sido aceptadas en la sentencia dictada por el Juez o Sala de lo Civil de la Corte de Apelaciones, o por la Dirección General de Registros Públicos si fuere en la vía administrativa, se le enviará copia de la sentencia o resolución para que la custodie en su archivo."



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

2. Del Código Civil los artículos 3936, 3944, 3949, 3951, 3952, 3962, 3967, 3968, 3970, que reformados se leerán así:

"Art. 3936 Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles.

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

Las concesiones de obras públicas, las asignaciones de uso que el Estado hace a sus instituciones y a los particulares y las que se otorguen de conformidad con la Ley No. 690, "Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras", deben inscribirse como derechos reales en el Registro de Propiedad."

"Art. 3944 El procedimiento registral se iniciará 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 autorizados por mandato de Ley expresa."

"Art. 3949 La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro. Tal protección se producirá siempre que concurren las siguientes circunstancias:

1. Que sea tercero registral. Se entiende por tercero registral al tercer adquirente, es decir al derecho-habiente de un titular registral a título oneroso;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

2. Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre;
3. Que la transmisión sea a título oneroso, no gozando, en consecuencia, el adquirente a título gratuito de más protección que la que tuviera su causante o transferente; y
4. Que haya inscrito su derecho en el Registro."

"Art. 3951 En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán, anotarán o cancelarán:

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multi-propiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;
2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del artículo 2949 del Código Civil; y
3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán en el Registro Público y en cualquier otra institución que determine la Ley."

"Art. 3952 Cualquier inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, relativa a un inmueble, expresará:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles sujetos de inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

el título y plano topográfico de la finca cuya descripción deberá ser coincidente con la que resulte del título, suspendiendo el Registrador o Registradora la inscripción en caso de discrepancia. El Registrador o Registradora si lo estima procedente, podrá solicitar del interesado, aclaración catastral sobre la situación cartográfica de la finca. Esta se le remitirá en el plazo más breve posible. La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal;

2. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe y su valor, si constare en el título;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;
4. Los nombres, apellidos y generales de ley de los interesados o la denominación de la Sociedad, Corporación o persona jurídica que interviniera en el acto, contrato y el nombre, apellido y generales de ley de la persona de quien provengan los bienes;
5. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;
6. El nombre y residencia del Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice;
7. La fecha de la presentación del título con expresión de la hora; y
8. La firma del Registrador que implicará la conformidad de la inscripción.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1º; pero se hará referencia de la modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción."

"Art. 3962 En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resultare modificada la capacidad civil de las personas;



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

2. Las demandas relativas a la declaración de presunción de muerte incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legataria y cualquiera otra por las que se trate de modificar la capacidad o estado civil de las personas;
3. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes;
4. La solicitud y la sentencia relativas a la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores;
5. La certificación en que conste la aceptación de albacea;
6. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una Sociedad Civil;
7. Toda declaración de heredero;
8. Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones;
9. Las sentencias de divorcio en general y las de nulidad del matrimonio;
10. Todos los otros documentos señalados por la Ley."

"Art. 3967 La nulidad de las cancelaciones de acuerdo a lo establecido a la presente Ley no perjudicará el derecho adquirido por un tercero protegido por la fe pública registral."

"Art. 3968 De la cancelación total. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- a. Cuando se extinga por completo el bien objeto de la inscripción anotación preventiva;
- b. Cuando se extinga por completo el derecho inscrito;
- c. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;
- d. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales."



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

"Art. 3970 Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judiciales solo se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Si los interesados convinieren válidamente en su cancelación, acudirán al Juez Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así; y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio al tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También, dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.'

3. Ley No. 260, "Ley Orgánica del Poder Judicial", publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 137 del 23 de Julio del año 1998, el artículo 203, el que reformado se leerá así:

"Artículo 203 Selección del personal La selección de Médicos Forenses se realizará mediante convocatoria pública, de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad, mérito capacidad mediante las pruebas y formas en que dispone la Ley de Carrera Judicial y su Reglamento.

Los Registradores Públicos serán nombrados por la Corte Plena a propuesta de la Comisión Especial de Registros Públicos."

4. Ley No. 621, "Ley de Acceso a la Información Pública", publicada en la Gaceta, Diario Oficial No. 118 del 22 de Junio del año 2007, adicionándose un nuevo literal al artículo 15, el que reformado se leerá así:

"Art. 15 Para los efectos de esta Ley se considera Información Pública. Reservada la expresamente clasificada como tal mediante acuerdo del título de cada entidad, al aplicar los siguientes criterios:

a. Información que puede poner en riesgo la seguridad de la integridad territorial del Estado y/o la defensa de la Soberanía Nacional, específica únicamente aquella que revele:

1. Planificación y estrategias de defensa militar o comunicaciones internas que se refieren a la misma.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

2. Planes, operaciones e informes de inteligencia para la defensa, inteligencia militar y contra inteligencia militar.
3. Inventarios, características y ubicación de armamento, equipos, municiones y otros medios destinados para la defensa nacional, así como la localización de unidades militares de acceso restringido.
4. Adquisición y destrucción de armamento, equipos, municiones y repuestos del inventario del Ejército de Nicaragua, sin perjuicio de lo establecido en las leyes y disposiciones de la materia.
5. Ejercicios Militares destinados a elevar la capacidad combativa del Ejército de Nicaragua.
6. Nombres y datos generales de los miembros integrantes de los cuerpos de inteligencia para la defensa, inteligencia militar y de contra inteligencia militar.
7. Planes, inventarios u otra información considerada como secreto regional en los tratados regionales de los que Nicaragua sea signatario.
 - b. La información cuya divulgación pueda obstaculizar o frustrar las actividades de prevención o persecución de los delitos y del crimen organizado, de parte del Ministerio Público, la Policía Nacional y cualquier otra entidad del Estado que por disposición Constitucional y/o Ministerio de la ley, coadyuve en la prevención o persecución del delito.
 - c. Cuando se trate de sigilo bancario, secretos comerciales, industriales, científicos o técnicos propiedad de terceros o del Estado, propiedad intelectual o información industrial, comercial o reservada que la administración haya recibido en cumplimiento de un requisito, trámite o gestión, sin perjuicio de la publicidad del Registro de Propiedad Intelectual, establecido en las leyes de la materia.
 - d. Cuando se trate de información cuya divulgación ponga en riesgo las relaciones internacionales, los litigios ante Tribunales Internacionales o la estrategia de negociación de acuerdos comerciales o convenios de integración, sin perjuicio del derecho de participación ciudadana durante los procesos de negociación y, toda información que por disposición o



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

normas expresas del Derecho Internacional en materia de defensa colectiva y seguridad ciudadana, el estado Nicaragüense esté obligado a proteger.

e. Cuando se trate de proyectos de sentencias, resoluciones y acuerdos de un órgano unipersonal o colegiado en proceso de decisión, así como las recomendaciones u opiniones de técnicos o de los integrantes del órgano colegiado que formen parte del proceso deliberativo, mientras no sea adoptada la decisión definitiva; se excluye todo lo referente al proceso de formación de la ley y los procesos relativos a la adopción de cualquier disposición de carácter general o la formulación de políticas públicas, y los avances o informes preliminares de la Contraloría General de la República.

Una vez dictado el acto y notificada la resolución o sentencia, ésta podrá ser consultada por cualquier persona.

f. Cuando se trate de información cuya divulgación ponga en riesgo las relaciones internacionales

g. Cuando la Registradora o Registrador Público considere que la información registral solicitada se dirige a la creación de bases de datos paralelas al contenido del Registro."

Art. 190 Derogatorias: La presente Ley deroga las siguientes normas legales y reglamentarias:

1. Los artículos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil.
2. Los artículos 3935, 3938, 3943, 3954, 3955, 3956, 3958, 3959, 3960, 3961, 3963, 3964, 3965, 3966, 3971 y 3973 del Código Civil y sus reformas.
3. El Reglamento del Registro Público anexo al Código Civil promulgado por Decreto del primero de febrero de 1904, publicado en el Diario Oficial No. 2148 del cinco del mismo mes y año y sus reformas.
4. La Ley No. 80, Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil, publicada en La Gaceta No. 50 del trece de marzo de 1990.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

5. Cualquier otra Ley o reglamento que se oponga.

Art. 191 Vigencia: La presente Ley entrará en vigencia seis meses después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, en la ciudad de Managua, a los veintisiete días del mes de Agosto del año dos mil nueve. **Ing. René Núñez Téllez**, Presidente de la Asamblea Nacional.- **Dr. Wilfredo Navarro Moreira**, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, quince de Diciembre del año dos mil nueve. **DANIEL ORTEGA SAAVEDRA**, Presidente de la República de Nicaragua.



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

Nº 2- DECLARATORIA DE HEREDERO-. Sólo puede solicitarse en sucesión intestada, pues la sucesión universal testamentaria debe de prevalecer sobre aquella, según el Arto. 998 C. De ahí que el heredero testamentario puede oponerse a la declaratoria de herederos que hubiesen solicitado sobre la misma sucesión, lo mismo que todo interesado en mantener la validez de testamento.

B.J 1938. Pag 10049. Cons I.



TESTIMONIO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

ESCRITURA NÚMERO TRESCIENTOS VEINTE Y NUEVE (329).

TESTAMENTO ABIERTO. PROTOCOLO NÚMERO SEIS. En la ciudad

de Chinandega, a las diez y diez minutos de la mañana del día doce de Noviembre del año dos mil tres. Ante mi: JOSÉ

GONZALO CALERO CENTENO, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en la

ciudad de Managua de Tránsito por esta Ciudad de Chinandega, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte

Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que vence el quince de julio del año dos mil seis, comparecen

en calidad de testigo los señores GUILLERMO ENRIQUE CASTILLO CASTELLON, conductor, con domicilio en la

ciudad de Masaya, casado, quien se identifica con cédula de identidad número 001-301147-0000Y, JEANNETTE DEL

SOCORRO ARGUELLO SOLANO, secretaria, divorciada, con domicilio en la ciudad de Chinandega, departamento

de Chinandega, quien se identifica con cédula de identidad número 084-131160-0002N, CLAUDIA MARÍA

BLANCO, obrera del campo, soltera, quien se identifica con cédula de identidad número 086-221159-0002W, con

domicilio actual en la ciudad de El Viejo, departamento de Chinandega; todos mayores de edad.- Doy fe de conocer

personalmente a los testigos y que estos a mi juicio tienen la suficiente capacidad civil, legal y necesaria para

comparecer en este acto y de que son personas de reconocida conducta y probidad, sin vínculo alguno con el suscrito

notario ni con el testador, ni con los signatarios, no se encuentran comprendidos dentro de las inhabilidades ni

prohibiciones de nuestra legislación civil para ser testigos en esta clase de actos. Comparece en calidad de testador el

señor FRANCISCO BENJAMIN DÍAZ ESCORCIA, mayor de edad, casado, jubilado, con domicilio actual en el

Municipio de León, departamento de León, con cédula de identidad número 281-080742-0008F.- Doy fe de conocer

personalmente al testador que a mi juicio tiene la plena y perfecta capacidad civil, necesaria para obligarse y contratar,

en especial para el otorgamiento de este acto, en el que acciona en su propio nombre e interés. El testador de su libre y

espontánea voluntad manifiesta: PRIMERO: Que nació el ocho de Julio de mil novecientos cuarenta y dos que se

encuentra en pleno uso de sus facultades mentales para el otorgamiento de este acto, que sobre él no se ejerce presión,

coacción, o halagos para el otorgamiento de el mismo. Continúa exponiendo el señor: FRANCISCO BENJAMIN

DÍAZ ESCORCIA, y dice SEGUNDA: Declara.- que instituye como únicos y universales herederos de todos sus

bienes, derechos y acciones a sus hijos ERSON BENJAMIN DÍAZ VILCHEZ, menor de edad, soltero, estudiante, con

domicilio actual en el municipio de León departamento de León, EDDY ORLANDO DÍAZ BLACO, mayor de edad,

casado, dentista, con domicilio actual en el municipio de Diriamba departamento de Carazo, con cédula de identidad

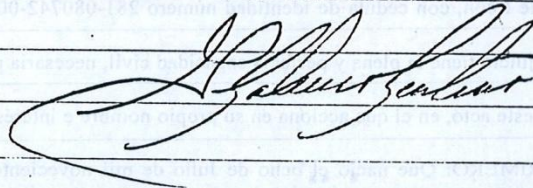
número 281-270363-0006E, y su esposa CAYETANA BLANCO CASTELLON, mayor de edad, casada, ama de casa,

con domicilio actual ene. Municipio de León departamento de León, con cédula d identidad número 281-050638-

0005L.- TERCERA. Declara.- que todo lo anteriormente dicho y relatado es su única voluntad y que el presente
1 testamento es el único que ha otorgado en su vida y que por lo tanto pide que se tenga como su única voluntad y que se
2 reserva el derecho de anular, sustituir, modificar o ratificar el presente instrumento. Así se expresó, el compareciente,
3 bien instruido por mí, el notario sobre el valor y trascendencia legal de este acto, sobre las cláusulas generales que
4 aseguran la validez, el de las especiales que contienen y de las que envuelven renunciaciones explícitas e implícitas y de las
5 que en concreto a este acto hace. Yo el notario doy fe que el testador expuso sus manifestaciones en un solo acto, son
6 interrupciones de ninguna clase, en alta y clara voz, de modo que todos notario y testigos lo veíamos, oíamos y
7 entendíamos su voluntad. Y leído que fue por mí el notario íntegramente este instrumento al compareciente en
8 presencia de los testigos lo encontró conforme con lo otorgado, le dio su aprobación sin hacerle modificación alguna y
9 firman todos, ante mí el notario. Doy fe de todo lo relacionado. Entre líneas. Y diez minutos. Vale.- (f) FRANCISCO
10 BENJAMIN DÍAZ ESCORCIA (firma ilegible). (f) GUILLERMO ENRIQUE CASTILLO CASTELLON (firma
11 ilegible). (f) J. ARGUELLO S. (f) C. M. BLANCO. (f) G. CALERO CENTENO. Notario Público.

12 PASÓ ANTE MI, del frente del folio número doscientos cincuenta y tres al frente del folio
13 número doscientos cincuenta y cuatro, de mi protocolo número seis que llevé durante el año
14 dos mil tres y a solicitud de la señora MARCIA VILCHEZ, madre del menor ERSON
15 BENJAMIN DÍAZ VILCHEZ, extendiendo este primer testimonio compuesto de una hoja útil
16 de papel sellado de ley, que firmo sello y rubrico en la ciudad de Managua a las cuatro de la
17 tarde del día diez de Noviembre del año dos mil cinco.

18
19
20
21



22 Inserción: Alcaldía Municipal de León. Registro Del Estado Civil De Las Personas. Certificado de
23 Defunción N° 5929 Timbres Valor C\$ 20⁰⁰ (Veinte Córdobas) El Registro del Estado Civil Certifica la
24 Partida N° 286 en su parte conducente 1ro. Apellido; DÍAZ. 2do. ESCORCIA; Nombres: FRANCISCO
25 BENJAMÍN, Murió el día VEINTIDÓS; Mes MAYO, Año DOS MIL CINCO. En municipio de LEÓN;
26 Departamento LEÓN, SEXO M (x), F (). Hijo de ARMANDO DÍAZ PASTRAN, Madre MARIA
27 ELSA ESCORCIA. Inscrito bajo No. 286. Tomo 0095. Folio 286. Libro de defunción Año 2005, Municipio
28 León. Departamento. León. Observación Ninguna. León 27 de Mayo de dos mil Cinco. Lic. Candida Rosa
29 Hernández Ojeda Registrador. Secretario. Hay tres sellos que a su letras dicen: 1) Instituto Nicaragüense de
30



SEÑOR(A) JUEZ DE DISTRITO CIVIL DE LEON.-

Yo, FRANCISCO ROLANDO LOPEZ GAMEZ, Abogado y
Notario, mayor de edad, soltero, cédula número, cuatro ocho

Nueve guión dos cuatro cero nueve seis dos guión cero cero cero dos F (489-240962-0002F) y
carné emitido por la Corte Suprema de Justicia, número 5593, con domicilio y Residencia en la
Ciudad de Esteli y de tránsito intencional por esta Ciudad, ante Usted con el debido respeto
comparezco, expongo y pido:

PERSONERIA

Señor (a) Juez, a como demuestro con Escritura Pública número Nueve de las Tres de la tarde
del día Diez de junio del año Dos Mil Seis, la que acompañó en original y fotocopias de Ley, el
que una vez cotejado por secretaría pido se me devuelve el original, soy el Apoderado General
Judicial de la Señora MÀRCIA ADELIS VILCHES TORUÑO, quien actúa en representación de
su menor Hijo Gerson Benjamín Díaz Vilchez, pido se me tenga como tal y se me de la
intervención que en Derecho corresponde en la calidad en que actúo, para Interponer la
presente Demanda que a continuación formulo:

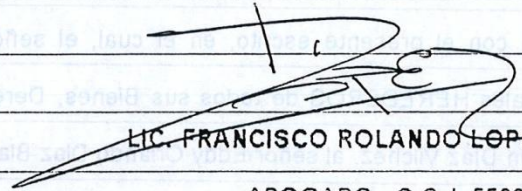
RELACION DE HECHOS

Señor (a) Juez, mi Representada mantuvo una relación de pareja por mas de Diez años con el
señor Francisco Benjamín Díaz Escorcia (Q.E.P.D), relación, de la cual procrearon dos hijos,
entre ellos el menor Gerson Benjamín Díaz Vilchez, quién fue debidamente reconocido como
Hijo legítimo, lo que demuestro con Certificado de Nacimiento que acompañó en original y
fotocopia debidamente razonada.
Sucede señor (a) Juez, que el señor Francisco Benjamín Díaz Escorcia, falleció el Veintidós de
Mayo del Dos Mil Cinco, no sin antes expresar su ultima voluntad de disponer de sus bienes, a
través de TESTAMENTO ABIERTO, el que fue otorgado por el causante en la Ciudad de
Chinandega, ante el Notario José Gonzalo Calero Centeno, en Escritura Pública número
Trescientos Veintinueve (329) de las Diez y Diez minutos de la mañana del Doce de Noviembre
del año Dos Mil Tres, el que acompañó con el presente escrito, en el cual, el señor Díaz
Escorcia, instituye como únicos y universales HEREDEROS de todos sus Bienes, Derechos y
Acciones, a su menor hijo Gerson Benjamín Díaz Vilchez, al señor Eddy Orlando Díaz Blanco y a
la señora Cayetana Blanco Castellón.

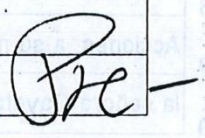
1 Pero sucede que la señora Cayetana Blanco Castellón, a pesar de tener conocimiento de la
2 existencia del referido Testamento, por cuanto el Notario José Gonzalo Calero Centeno le libró
3 testimonio del mismo, procedió a solicitar Declaratoria de Herederos, acción que incoa a las
4 Nueve y cuarenta minutos de la mañana del Veintiséis de Octubre del año Dos Mil Cinco, en el
5 Juzgado Segundo de Distrito de lo Civil de esta Ciudad, pidiendo se le Declare Heredera
6 Universal en cuanto a la cuarta conyugal y Cesionaria de los Derechos Hereditarios de sus hijos,
7 relacionando como bienes propios del Difunto, una casa y solar ubicada en el Reparto Fundeci II
8 etapa, inscrita bajo el número cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y seis, Asiento. Primero,
9 folio del ciento sesenta y seis al ciento sesenta y ocho, del Tomo ochocientos tres de la Sección
10 de Derechos Reales del Registro Público de este Departamento, así como Dos vehículos, una
11 camioneta marca Toyota, y un automóvil marca Mazda.

12 **PETICION**

13 Señor Juez (a), nuestra Legislación establece, que el Testamento constituye la ultima voluntad
14 del Causante, en el que dispone libremente de todos o partes de sus bienes, para que tenga
15 pleno efectos después de sus dias, es decir que lo dispuesto por el causante es Ley y no puede
16 ser sustituido por otra acción que no sea otro Testamento posterior al mismo; por lo que, no
17 existiendo otro Testamento, con expresas instrucciones de mi Mandante y con fundamento en
18 los artos. 932,933,934,935,936,938,939,940,942,943,944, todos del código civil vigente en
19 Nicaragua, tengo a bien DEMANDAR como en efecto DEMANDO, con Acción de Nulidad de la
20 Declaratoria de herederos, a la señora Cayetana Blanco Castellón, quien es mayor de edad,
21 soltera por viudez, ama de casa y de este domicilio, para que mediante Sentencia firme, su
22 Autoridad declare la Ineficacia de la mencionada Declaratoria de Herederos y se le de los
23 trámites de Ley al Testamento que con esta Demanda presento.
24 Señalo para oír notificaciones la Oficina de Leyes del Doctor Carlos José Hernández López,
25 conocida por secretaria.
26 León, Diez de Julio del dos mil seis.

27 
28 LIC. FRANCISCO ROLANDO LOPEZ GAMEZ
29

30 ABOGADO C.S.J. 5593





punto. Y por lo que hace a error en la apreciación de la prueba testifical y de inspección ocular que rindió el señor Montoya, error que también se achaca al Tribunal a quo, si pudiera conceptuarse como de hecho, tampoco fué precisado al interponer el recurso; y si fuere de derecho, no se citó la pertinente disposición legal infringida, pues es obvio que los artículos de la Constitución y de los Códigos sustantivo y adjetivo que se indican, no tienen atinencia alguna a la manera legal y correcta de apreciar la prueba oral y la de inspección ocular. En consecuencia, no cabe casar la sentencia recurrida, por los motivos alegados.

POR TANTO: "

Y vistas las disposiciones legales citadas y los Arts. 436, 446, 2068 y 2109 Pr., los infrascritos Magistrados dijeron: 1°. No se casa la sentencia de que se trata; 2°.—Las costas del recurso debe pagarlas el señor Montoya. Cópiese, notifíquese y publíquese; y con certificación de lo resuelto vuelvan los autos a la oficina de su origen.—Antonio Flores Vega.—J. Francisco Lugo.—Modesto Valle.—E. Aguado.—A. García L.—Proveído, Lorenzo Espinosa.

Corfe Suprema de Justicia.—Managua, tres de Febrero de mil novecientos treinta y ocho.—Las once de la mañana.

VISTOS,

RESULTA:

I,

El señor Juan Prieto, mayor de edad, viudo, agricultor y vecino de Chinandega, en escrito de 21 de Julio de 1933 expuso lo siguiente ante el Juez de lo Civil de aquel Distrito: que la señora María Loreto García Mairena, quien es mayor de edad, casada, de oficios domésticos y vecina de Granada, tenía solicitado ante el Juzgado que se le declarara heredera de la señora Adelaida Mairena García de Joya, y que en su solicitud indicaba aquella señora como bien perteneciente a la sucesión una casa y solar ubicados en el barrio de El Calvario de la ciudad de Chinandega; que doña Adelaida hizo testamento en que instituyó como única heredera a la señora Concepción Mairena, y en el que dispone dar en pago de deuda al exponente la casa a que doña María Loreto se refiere en su solicitud de declaración de heredero a que ha aludido; que como la testadora no tuvo tiempo para formalizar la dación en pago, colocó esa casa como «una donación o legado con cargas», garantizando la efectividad de esa disposición la testadora de tal modo, que hasta dejó establecido que la heredera le otorgue escritura de traspaso a título de dación en pago, donación o legado: que por ser contraria al testamento la solicitud de doña María Loreto, se oponía a ella, para que por sen-

tencia se resolviera que no procede la declaración de heredero ab-intestato, existiendo la institución testamentaria, y que las costas debe pagarlas la demandada. Agregó que acompañaba el testamento a que se ha referido, y que negaba que doña María Loreto fuera hermana de la causante. Corrido traslado de esta demanda al Notario don Ernesto Vaca S., quien figuraba como apoderado general de doña María Loreto en la solicitud de declaración de heredero, contestó: que ratificaba lo actuado, porque la primera notificación debió haberse hecho a su mandante personalmente y no a él como apoderado; que negaba los conceptos de la demanda; y que contrademandaba la nulidad absoluta del testamento que presentó el Sr. Prieto por ser un instrumento falso, pues ha sufrido alteraciones sustanciales que consisten en haberle borrado la palabra *Ardúz* como apellido de doña Adelaida y haberle puesta en su lugar *García*; ó sea, dice, que quieren hacer que el testamento se refiera a doña Adelaida García y no a doña Adelaida Aráuz; que también contrademandaba la nulidad porque doña Adelaida García en el tiempo que se otorgó el testamento estaba en estado de demencia y privada del habla.

II,

Llenados los trámites de réplica, en sentido negativo y de dúplica, se abrió el juicio a prueba; habiendo rendido las partes las que tuvieron por conveniente, y entre ellas la de cotejo del testimonio del testamento presentado por el señor Prieto, con la matriz respectiva, acto que se llevó a efecto a petición del apoderado de la señora María Loreto García M., y que dió por resultado que no se encontrara ninguna diferencia entre la copia y el original de dicho testamento. Y después de varios incidentes y cuando la actuación de primera instancia fue considerada concluida, el Juez pronunció sentencia definitiva a las once de la mañana del dos de Abril de mil novecientos treinta y seis, en la que declara: «No ha lugar a la contrademanda entablada por la señora María Loreto García Mairena; es válido el testamento otorgado por la señora Adelaida García v. de Joya, conocida también por el nombre de Adelaida Aráuz v. de Joya; ha lugar a la oposición deducida por don Juan Prieto y se declara sin lugar la solicitud de declaratoria de herederos ab-intestato, de todo lo cual se ha hecho referencia. Las costas son a cargo de la perdidosa». Por haber ésta apelado, se tramitó el recurso ante la Corte de Apelaciones de Occidente con intervención del Sr. Roberto Arana Navas y del Sr. Zenón Rogríguez, el primero en calidad de mandatario sustituto de la Sra. María Loreto García M., y el segundo como albacea de la testamentaria del señor Juan Prieto (fallecido el Sr. Prieto durante la secuela del pleito) y con facultades especiales el señor Rodríguez dadas por el testador Sr. Prieto para intervenir en este asunto. Aquel Tribunal por definitiva de las once de la mañana del once de Marzo de mil novecientos



treinta y siete, confirmó con costas lo resuelto por el Juez. No satisfecho el representante de la señora María Loreto García M., interpuso recurso de casación en el fondo; y admitido, se ha tramitado ante este Supremo Tribunal con audiencia de los doctores Carlos Agüero y Francisco Buitrago D., el primero en calidad de nuevo apoderado de la recurrente, y el segundo como mandatario del albacea señor Rodríguez. Llenados los trámites del caso, citadas las partes para sentencia; y,

CONSIDERANDO:

I,

Que si bien el testamento presentado por el señor Prieto fué objetado de impertinente por decirse que no se refería a la de cujus Sra. Adelaida García v. de Joya, sino a Adelaida Aráuz; el cotejo del testimonio que figura en los autos, y que se practicó con la matriz respectiva, vino a demostrar indiscutiblemente que la objeción carecía de todo fundamento. En consecuencia debe decirse que existe un testamento de la Sra. v. de Joya con institución de heredero, debidamente inscrito, que tiene las apariencias de validez, y que debe tenerse como eficaz mientras no haya sido declarado falso, nulo o inútil en el juicio correspondiente. Con estos antecedentes es fundada por ahora la oposición del señor Prieto a la solicitud de declaración de heredero que presentó la señora María Loreto García M. y de que se trata en este pleito, y así debe resolverse, pues es fuera de duda que la declaración la ha ordenado el legislador únicamente para cuando no existe sucesión universal testada, ya que ésta debe predominar sobre la intestada, según el Art. 998 C., y mientras no se demuestre que el heredero testamentario ha renunciado, o que es ineficaz la institución de heredero. Podría objetarse que el señor Prieto, quien no cree tener igual o mejor derecho al título de heredero que la solicitante, no puede oponerse a la pretensión de ésta, ya que el Art. 744 Pr., claramente dá a entender que el derecho de hacer oposición corresponde a quien se crea heredero. Y realmente es así cuando se trata de una sucesión *intestada*, pues queda dicho ya que para ese caso y sólo para él fueron creadas las disposiciones legales que se refieren a la declaración de heredero. Mas cuando con institución de sucesor a título universal hay testamento, todo interesado en mantener la validez del acto de última voluntad, es persona legítima para evitar cualquier accidente que pueda complicar de algún modo su situación; y en estos casos la resolución con carácter de por ahora equivale a un sobreseimiento que se mantendrá hasta tanto el solicitante no consiga invalidar el testamento.

II,

También podría alegarse que las partes han discutido ampliamente durante el juicio y con mo-

tivo de la reconvencción, sobre la validez del testamento, y que este punto debiera resolverse previamente para decidir de una vez si ha lugar o no en definitiva a la oposición presentada por el Sr. Prieto contra la solicitud de la señora María Loreto García M. Empero observa el Tribunal que la contrademanda de falsedad y nulidad propuesta por doña María Loreto no puede ser resuelta en estos autos, por cuanto no ha sido oída la heredera instituida, quien es y no puede dejar de ser parte obligada en asuntos en que se discute la ineficacia del testamento. Sin duda alguna que quien deriva derechos de ese acto, y que no es heredero tiene aptitud perfecta para intervenir en el pleito de falsedad y nulidad, por cuanto está amenazado su propio derecho; pero sólo podrá ser parte principal cuando fuere el heredero testamentario quien quisiera invlilar el testamento, lo que no ocurre en el presente caso.

POR TANTO:

Y vistas las disposiciones legales citadas y los Arts. 436, 446 y 2109 Pr., los infrascritos Magistrados dijeron: **SE CASA** la sentencia recurrida, y se declara: 1°—Ha lugar en calidad de por ahora a la oposición presentada por el señor Prieto contra la solicitud de declaración de heredero de que se ha hecho referencia. 2°—No ha lugar a decidir sobre la contrademanda. 3°—No hay costas del juicio.—Cópiese, notifíquese, publíquese y con certificación de lo resuelto, vuelvan los autos a la oficina de su origen.—Antonio Flores Vega.—J. Francisco Lugo—Modesto Valle.—E. Aguado.—A. García L.—Provedo, Lorenzo Espinosa.

Corfe Suprema de Justicia.—Managua, tres de Febrero de mil novecientos treinta y ocho.—Las doce meridianas.

VISTOS,

RESULTA:

I,

El Sr. Trinidad Castellón C., mayor de edad, viudo, médico y vecino de San Juan de Limay, en escrito de 27 de Enero de 1936 y ante el Juez de Minas por la ley del Distrito de Pueblo Nuevo, expuso lo siguiente: Que era condueño de la mina «La Amistad» situada en el paraje denominado «Las Ramadas», como a media legua de distancia y hacia el Sur de San Juan de Limay, y que linda: Oriente y Norte, monte inculto; Occidente, mina «San Antonio»; y Sur, mina «Las Mercedes»: Que el Sr. John Conrad Brookman, mayor de edad, soltero, minero, ciudadano americano y residente en San Juan de Limay, denunció una mina de oro bautizada con el nombre «Los Papalones», y que ubica al Norte de «La Amistad», habiendo llegado la tramitación de la denuncia hasta haberse mandado por la autoridad que se registrara la ratifica-



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Nº3 SENTENCIA N. 4—*Declaratoria de Herederos.- (Cual es el tercero de igual o de mejor derecho).- La Corte Suprema de Justicia estima que si es verdad que el demandado fue declarado heredero exclusivo de la difunta señora Ellis de Brack, y que con esa calidad que constaba en el Registro, vendió a la Sra. De Moody una parte del terreno de Nancy Point; también es cierto que en el mismo Registro constaba en forma explícita, que su calidad de heredera la tenía sin perjuicio de quien tuviese igual o mejor derecho, y POR CONSIGUIENTE, CUALQUIER PERSONA QUE CON ÉL CONTRATASE SOBRE BIENES DE LA SUCESIÓN, NO PODÍA LLAMARSE A ENGAÑO, DESDE LUEGO QUE EL PROPIO REGISTRO LE NOFICIABA QUE PODÍA PRESENTARSE OTRO HEREDERO DE MEJOR DERECHO, O QUE CONCURRIESE CON EL DEMANDADO EN EL DOMINIO DE LOS BIENES SUCESORALES. El tribunal Supremo de Madrid ha sustentado idéntica doctrina en resolución de 13 de febrero de 1911. Se trataba del caso de una persona que con el carácter de heredero exclusivo, vendió por Escritura Pública las fincas rústicas que su difunto hermano poseía. Después de esa venta se declaró por sentencia firme, que la heredera única era la hija natural del causante y nula la declaratoria de heredero ab-intestato hecha a beneficio del hermano sin perjuicio de tercero de mejor derecho. Fundada en esa sentencia, dedujo demanda la hija natural para que se resolviera que una de las fincas le pertenecía en pleno dominio, y para que se ordenase la cancelación de la inscripción del comprador en el Registro. El Tribunal de Madrid declaró en síntesis lo siguiente: QUE EL TERCERO A QUIEN AMPARAN LAS DISPOSICIONES DEL REGISTRO ES EL HEREDERO O LEGATARIO QUE OBTUVIESE RECONOCIMIENTO DEL DERECHO A LA SUCESIÓN, ANULANDO EL TÍTULO EN CUYA VIRTUD SE HUBIESE TRASMITIDO E INSCRITO LOS BIENES DE LA HERENCIA A FAVOR DE OTRAS PERSONAS, PORQUE AL PERDER ESTAS SU CALIDAD DE HEREDEROS, OTORGABA SIN PERJUICIO DE TERCEROS CON MEJOR DERECHO, QUEDAN ANULADOS LOS ACTOS Y LAS INSCRIPCIONES SOBRE INMUEBLES Y*



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

DERECHOS REALES QUE EN TAL CONCEPTO HUBIESEN REALIZADO; QUE A ESAS CONSIDERACIONES NO SE OPONE EL ARTO. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA, PORQUE LO DISPUESTO EN EL SE HALLA SUBORDINADO A QUE NO RESULTEN CLARAMENTE DEL REGISTRO LAS CAUSALES QUE DIERON LUGAR A LA NULIDAD O RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL OTORGANTE; y el caso de autos, resultaba sin ningún género de duda, puesto que en dicho registro aparecía, cuando el comprador de la finca inscribió su último Título que el del vendedor era hereditario, y con arreglo a la ley, cuya ignorancia a nadie aprovecha, este título no se consolidaba ni podía estimarse definitivo en quien no ostentaba la calidad de heredero necesario, como no la tenía el vendedor De todo lo que expuesto se deduce que, concretándose dos de las acciones acumuladas, al reconocimiento del derecho del señor Brack como socio en el haber social o sea en la mitad del lote referido como cónyuge sobreviviente, así como al reconocimiento de su derecho de coheredero en la sucesión de la señora Ellis de Brack y por ende de copartícipe en la otra mitad que perteneció a dicha señora; al aceptarse ambos extremos ha surgido el condominio que el demandante tiene en el lote de Nancy Point, en la mitad, o sea de una cuota de una mitad como socio del haber social, con más la mitad de la mitad, o sea de una cuarta parte del total, por su derecho sucesorio; PERO CUALESQUIERA QUE SEAN LOS VICIOS DE QUE PUDIESE ADOLECER LA VENTA HECHA A LA SEÑORA HODGSON DE MOODY, NO PODRÍA DECLARARSE NULA DESDE LUEGO QUE EL SEÑOR BRACK NO TIENE ACCIÓN PARA SOLICITAR LA NULIDAD POR NO HABER SIDO PARTE EN EL ACTO O CONTRATO QUE PRETENDE INVALIDAR; en cambio, son perfectamente atendibles las acciones que intentó acerca de la sociedad conyugal y del haber de ésta, así como las de petición de herencia, de reivindicación y de cancelación de las inscripciones en el Registro, tendientes a que el terreno de que se ha hablado, vuelva a la sociedad conyugal, y a la sucesión de la señora Ellis de Brack, y desde este punto de vista, tampoco podría hablarse por ahora de la convalidación de la venta en la parte que



***IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA***

podiera corresponder al señor White de conformidad con los artículos 1803 y 2578C. PORQUE LA MATERIALIZACION DE SUS DERECHOS EN EL PROPIO TERRENO, DEPENDE DE LA LIQUIDACIÓN DE HABER SOCIAL Y DE LA PARTICIÓN DE LOS BIENES DE LA HERENCIA.

B.J. 1947, Pág. 13759, Con. IV.



*IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA*

Nº 4 DECLARATORIA DE HEREDEROS: se extiende siempre sin perjuicio de terceros de igual o mejor derecho, quienes siempre podrán hacer valer el suyo sin que en nada les afecte la declaratoria (Arto 572 Pr.), con tal que no haya pasado el tiempo señalado en el Arto 1302 C. Desde la declaración, y siempre que la posesión exclusiva inscrita no estuviere unida a la material durante ese lapso.

B. J 1915 Pág 736. Cons I. (Boletín DESTRUIDO)



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

**CONVENIO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA DE INSCRIPCIÓN DE
TESTAMENTOS**

(NÚMERO 077 DEL CONSEJO DE EUROPA), HECHO EN BASILEA EL 16 DE MAYO DE 1972.

(«BOE núm. 239/1985, de 5 de octubre de 1985»)

**INSTRUMENTO de Ratificación del Convenio relativo al establecimiento de un sistema de
inscripción de testamentos (número 077 del Consejo de Europa), hecho en Basilea el 16 de
mayo de 1972.**

JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA.

Por cuanto el día 7 de diciembre de 1984, el Plenipotenciario de España, nombrado en buena y debida forma al efecto, firmó en Estrasburgo el Convenio relativo al establecimiento de un sistema de inscripción de testamentos, hecho en Basilea el 16 de mayo de 1972. Vistos y examinados los diecisiete artículos de dicho Convenio, Cumplidos los requisitos exigidos por la legislación española, Vengo en aprobar y ratificar cuanto en él se dispone, como en virtud del presente lo apruebo y ratifico, prometiendo cumplirlo, observarlo y hacer que se cumpla y observe puntualmente en todas sus partes, a cuyo un, para su mayor validación y firmeza mando expedir este Instrumento de Ratificación firmado por Mí, debidamente sellado y refrendado por el infrascrito Ministro de Asuntos Exteriores, con la siguiente declaración:

«España designa como Organismo nacional el Registro General de Actos de Ultima Voluntad, Dirección General de los Registros y del Notariado, Ministerio de Justicia.

San Bernardo, 45. 28015 Madrid».

Dado en Madrid a 3 de junio de 1985.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores, FERNANDO MORAN LOPEZ.

**CONVENIO RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA DE INSCRIPCIÓN DE
TESTAMENTOS.**



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Los Estados miembros del Consejo de Europa, signatarios del presente Convenio son Bélgica, Chipre, España, Francia, Italia, Luxemburgo, Países Bajos, Turquía, Portugal.

Considerando que el fin del Consejo de Europa es la realización de una unión íntima entre sus miembros; Queriendo instituir un sistema que permita a un testador hacer que se inscriba su testamento con el fin de por una parte, reducir los riesgos de que éste se ignore o se conozca tardíamente y, por otra parte, facilitar después del fallecimiento del testador el descubrimiento de dicho testamento; Convencidos de que tal sistema facilitaría notablemente el descubrimiento de testamentos otorgados en el extranjero, Convienen en lo siguiente:

Artículo 1: Los Estados Contratantes se obligan a establecer, con arreglo a las disposiciones del presente Convenio, un sistema de inscripción de testamentos destinado a facilitar después del fallecimiento del testador el descubrimiento de su testamento.

Artículo 2: Para la aplicación del presente Convenio, cada uno de los Estados Contratantes creará o designará un Organismo único o varios Organismos que tendrán como cometido las inscripciones previstas en el Convenio y que responderán a las peticiones de información que se les dirijan conforme a lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 8.

Artículo 3:

1. Con el fin de facilitar la cooperación internacional necesaria, cada uno de los Estados Contratantes deberá designar un Organismo nacional que, directamente:

(a) hará que se proceda a efectuar, en los demás Estados Contratantes, las inscripciones previstas en el artículo 6;

(b) recibirá las peticiones de información procedentes de los Organismos nacionales de los demás Estados Contratantes y las contestarán en las condiciones previstas en el artículo 8.

2. Cada uno de los Estados Contratantes comunicará al Secretario general del Consejo de Europa el nombre y la dirección del Organismo nacional designado en el párrafo anterior.

Artículo 4: 1. Deberán ser objeto de una inscripción en un Estado Contratante:



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

(a) los testamentos en escritura auténtica autorizados por un Notario, una autoridad pública o cualquier persona, habilitados a tal efecto por la ley de dicho Estado, así como los otros testamentos que hayan sido objeto de un acto oficial de depósito en poder de una persona o de una autoridad calificada para recibirlos en depósito;

(b) Los testamentos ológrafos que, si la legislación de dicho Estado lo permite, se hayan entregado a un Notario, a una autoridad pública o a cualquier persona habilitados a tal efecto por la ley de dicho Estado, sin que se haya extendido acta oficial de depósito. Si la legislación de dicho Estado no lo prohibiere, el testador podrá oponerse a la inscripción.

2. Deberán asimismo ser objeto de una inscripción si revistieren una forma que, con arreglo al párrafo anterior, implicase la inscripción, la retirada, la revocación y las demás modificaciones de los testamentos inscritos de conformidad con el presente artículo.

3. Cada uno de los Estados Contratantes tendrá la facultad de no aplicar las disposiciones del presente artículo a los testamentos depositados en poder de las autoridades militares.

Artículo 5:

1. La inscripción deberá efectuarse a requerimiento del Notario, de la autoridad pública o de la persona a que se refiere el párrafo 1 del artículo 4.

2. Sin embargo, cada uno de los Estados Contratantes podrá prever que la petición de inscripción, en los casos especiales determinados por su legislación y en las condiciones fijadas por ésta, pueda presentarse por el testador.

Artículo 6: 1. La inscripción no estará sujeta, en lo que respecta al testador, a ninguna condición de nacionalidad o de residencia.

2. A petición del testador, el Notario, la autoridad pública o la persona a que se refiere el artículo 4 harán que se proceda a la inscripción no solamente en el Estado en que el testamento se haya otorgado o depositado, sino también, por intermedio de los Organismos nacionales, en los demás Estados Contratantes.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Artículo 7.

1. En la petición de inscripción figurarán, al menos, las indicaciones siguientes:

(a) apellido y nombre del testador o disponente (incluido, si a ello hubiere lugar, el apellido de soltera);

(b) fecha y lugar o, si no se conociere el lugar, el país de nacimiento;

(c) dirección o domicilio declarado;

(d) denominación y fecha del documento cuya inscripción se solicita;

(e) nombre y dirección del Notario, de la autoridad pública o de la persona que haya autorizado el documento o lo tenga en su poder en depósito.

2. Dichos datos deberán figurar en la inscripción de la forma que determine cada Estado Contratante.

3. La duración de la inscripción podrá fijarse por la legislación de cada uno de los Estados Contratantes.

Artículo 8:

1. La inscripción tendrá carácter secreto mientras viva el testador.

2. Después del fallecimiento del testador, cualquier persona podrá, presentando un certificado en extracto del acta de defunción o cualquier otro documento que justifique la defunción, obtener la información a que se refiere el artículo 7.

3. Si el testamento estuviere redactado por dos o más personas, las disposiciones del párrafo 2 del presente artículo se aplicarán cuando fallezca uno de los testadores, no obstante lo dispuesto en el párrafo 1.

Artículo 9: Serán gratuitos los servicios prestados entre los Estados Contratantes al aplicar las disposiciones del presente Convenio.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

Artículo 10: El presente Convenio no afectará a las normas que en cada uno de los Estados Contratantes rijan en materia de invalidez de testamentos y otros documentos a que se refiere el presente Convenio.

Artículo 11: Cada uno de los Estados Contratantes estará facultado para ampliar, en las condiciones que fije, el sistema de inscripción previsto en el presente Convenio a cualquier testamento no incluido en el artículo 4 o a cualquier otra disposición que pueda afectar a la transmisión de una herencia.

Artículo 12:

1. El presente Convenio queda abierto a la firma de los Estados miembros del Consejo de Europa. Será objeto de ratificación o aceptación. Los instrumentos de ratificación o de aceptación se depositarán en poder del Secretario general del Consejo de Europa.

2. El Convenio entrará en vigor tres meses después de la fecha del depósito del tercer instrumento de ratificación o de aceptación.

3. Entrará en vigor, con respecto a cualquier Estado signatario que lo ratifique o acepte ulteriormente, tres meses después de la fecha de depósito de su instrumento de ratificación o de aceptación.

Artículo 13.

1. Después de la entrada en vigor del presente Convenio, el Comité de Ministros del Consejo de Europa podrá invitar a cualquier Estado no miembro del Consejo a que se adhiera al presente Convenio.

2. La adhesión se llevará a cabo mediante el depósito, en poder del Secretario general del Consejo de Europa, de un instrumento de adhesión que tendrá efecto tres meses después de la fecha del depósito.

Artículo 14.



**IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA
VOLUNTAD EN NICARAGUA**

1. Cualquier Estado Contratante podrá, en el momento de la firma o del depósito de su instrumento de ratificación de aceptación o de adhesión, designar el o los territorios a los cuales se aplicará el presente Convenio.
2. Cualquier Estado Contratante podrá, en el momento, del depósito de su instrumento de ratificación de aceptación o de adhesión o en cualquier otro momento posterior, ampliar la aplicación del presente Convenio, mediante declaración dirigida al Secretario general del Consejo de Europa, a cualquier otro territorio designado en la declaración cuyas relaciones internacionales asuma o en cuya representación esté facultado para estipular.
3. Cualquier declaración efectuada en virtud del párrafo anterior podrá retirarse, en lo que respecta a cualquier territorio designado en dicha declaración, en las condiciones previstas en el artículo 16 del presente Convenio.

Artículo 15: No se admitirá reserva alguna a las disposiciones del presente Convenio.

Artículo 16:

1. El presente Convenio permanecerá en vigor sin limitación alguna de tiempo.
2. Cualquier Estado Contratante podrá, en lo que a él respecta, denunciar el presente Convenio dirigiendo una notificación al Secretario general del Consejo de Europa.
3. La denuncia tendrá efecto seis meses después de la fecha de la recepción de la notificación por el Secretario general.

Artículo 17: El Secretario General del Consejo de Europa notificará a los Estados miembros del Consejo y a cualquier Estado que se haya adherido al presente Convenio:

- (a) cualquier firma;
- (b) el depósito de cualquier instrumento de ratificación, de aceptación o de adhesión;
- (c) cualquier fecha de entrada en vigor del presente Convenio con arreglo a su artículo 12;
- (d) cualquier notificación recibida en aplicación de las disposiciones del párrafo 2 del artículo 3 y de los párrafos 2 y 3 del



IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO PÚBLICO DE ÚLTIMA

VOLUNTAD EN NICARAGUA

Artículo 14:

(e) cualquier notificación recibida en aplicación de las disposiciones del artículo 16 y la fecha en que la denuncia tenga efecto.

En fe de lo cual los infrascritos, debidamente autorizados al efecto, firman el presente Convenio.

Hecho en Basilea el 16 de mayo de 1972, en francés y en inglés los dos textos igualmente fehacientes, en un solo ejemplar, que quedará depositado en los archivos del Consejo de Europa. El Secretario general del Consejo de Europa remitirá copia certificada conforme del mismo a cada uno de los Estados signatarios y adheridos.

El presente Convenio entró en vigor de forma general el **20 de marzo de 1976** y para España entera en vigor el 29 de septiembre de 1985, de conformidad con lo establecido en el artículo 12. 3 del mismo.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Madrid, 26 de septiembre de 1985.

-El Secretario General Técnico del Ministerio de Asuntos Exteriores, José Manuel Paz y Agüeras.