



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



Tema: “Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el registro de la propiedad inmueble y mercantil de Chinandega, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR”.

Tesis para optar al título de
Licenciado en Derecho

Autores:

- *Bárcenas Noel Antonio*
- *Chiong Alegría German Ramón*
- *Hernández Sánchez Walter Enrique*

Tutor: Dr. Luis Mayorga Sirera.

León, Junio 19 del 2015

¡A la pertinencia por la excelencia!



Dedicatoria

A Dios por ser el impulsador de mí vida, que con su amor me dió sabiduría para lograr una más de mis metas.

A mi madre Corina Alegría Viuda de Chiong, mi padre (Q.E.P.D). Jorge Chiong Salinas y mi Amada Esposa Karla Asunción Cuadra López, que por sus sacrificios, fortalezas, abnegación y amor incondicional han estado apoyándome en todos los momentos de mi vida.



Agradecimiento

Agradezco a Dios por permitirme culminar mi carrera, por llenarme de sabiduría y de bendiciones.

A mi madre santísima por cuidarme siempre y por darme fuerza para no doblegar en los tropiezos de mi vida.

A mis padres por apoyarme siempre y por sus consejos que guían mi caminar.

A mi amada esposa que siempre ha estado apoyándome en la culminación de esta nueva meta.

A mis compañeros de clase que van conmigo en este trabajo monográfico, pues es muestra de nuestro arduo esfuerzo.

Y finalmente a mi tutor quien me ha orientado en todo momento en la realización de esta monografía, a todos aquellos maestros que de igual manera ayudaron a mi formación.

A todos ustedes muchas gracias.



DEDICATORIA

A Dios padre nuestro señor, por el privilegio de llegar hasta este momento, por darme las fuerza para seguir a delante, por ser el manantial de vida y darme lo necesario para seguir día a día, por su infinita misericordia de alcanzar poco a poco las metas que me he trazado.

A mi padre **José Marció Hernández** (Q.E.P.D) quien amo y recuerdo todos los días, porque nunca olvido sus consejos, con su frase *“el estudio es la única herencia que te puedo dejar”* fue poco el tiempo que estuviste con migo, pero me enseñaste mucho, si tuviera la oportunidad de pedir un deseo, sería darte un abrazo.

A mi madre **Perla María Sánchez**, por su esfuerzo y apoyo incondicional la tolerancia que has tenido, tú quien has sido mi pilar, y la inspiración de seguir adelante, pero más que nada tu amor.

Los amos y muchas gracias.!

Walter Enrique Hernández



AGRADECIMIENTO

Esta monografía fue un proceso de aprendizaje y experimentación personal, que necesito de la paciencia de mucha gente para llegar a buen término.

No puedo omitir, ni dejar de mencionar, mis prácticas en el registro de la propiedad, que gracias a la intervención de un buen amigo tuve la oportunidad; donde encontré otra enseñanza que hacia complemento a mis estudios.

No solo encontré sabiduría, si no también amigos, que han sido muchos, pero hay quienes yo puede llamar verdaderos amigos.

A mi maestra en mis prácticas, que gracias a su paciencia y tolerancia me regalo de su experiencia.

A todos aquellos que de forma directa e indirecta han sido como ángeles en mi camino por todo el apoyo que me han brindado, por la paciencia, la enseñanza y todos los consejos que le han dado un sentido a mi vida y una sed de alcanzar el éxito

A nuestro tutor LUIS MAYORGA SIRERA, a mis maestros durante todo el transcurso de este recorrido que nos dieron la luz de sabiduría.

Gracias... ¡

Walter Enrique Hernández



DEDICATORIA

A Dios por ser el impulsador de mí vida, que con su amor me dio sabiduría y fortaleza para lograr una meta tan importante para mi familia y para mi persona.

A mi madre Lucia Isabel Bárcenas Trujillo, mi padre Gerardo Mercedes Treminio Zapata, mi Amada Esposa Yoconda Carolina Rodríguez Balladares, que por sus sacrificios, fortalezas, abnegación y amor incondicional han estado apoyándome en todos los momentos de mi vida y a mis hijos que han sido mis motivos de inspiración para seguir adelante cuando los obstáculos de la vida me han hecho flaquear.



Agradecimiento

Agradezco a Dios por permitirme culminar mi carrera, por llenarme de sabiduría, fortaleza y de bendiciones.

A mi madre santísima por cuidarme siempre y por darme fuerza para no doblegar en los tropiezos de mi vida.

A mis padres por apoyarme siempre y por sus consejos que guían mi vida.

A mi amada esposa que siempre ha estado apoyándome en la culminación de esta nueva meta.

A mis hijos que son la motivación para superarme en lo personal y lo académico.

A mis compañeros de clase que van conmigo en este trabajo monográfico, por haber aceptado trabajar este tema tan importante para la sociedad y nosotros.

Y finalmente a mi tutor quien me ha orientado en todo momento en la realización de esta monografía, a todos aquellos maestros que de igual manera ayudaron a mi formación.

A todos ustedes muchas gracias.



Índice

Introducción I

Capítulo I. La Seguridad Jurídica en el proceso de inscripción de la propiedad inmueble en Nicaragua. II

Capítulo II. Registro de la Propiedad Inmueble en Nicaragua III

Capítulo III. Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro. IV

Capítulo IV. Seguridad Jurídica del SIICAR V

Conclusiones VI

Recomendaciones VII

Fuente de Información.....VIII

Anexo.....IX



I. Introducción

Nadie puede dudar que la inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra sea un obstáculo para la dinamización de la economía e inversión en Nicaragua. Indicadores de competitividad que sirven de base para la toma de decisiones en los inversionistas, muestran a los derechos de propiedad en Nicaragua como uno de los eslabones más débiles del país.

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 forma integrada brinden un mejor servicio accesible a todos los ciudadanos y se garantice la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra. Uno de estos programas es el de la implementación del sistema de información integrado entre el Catastro y el Registro.

El presente trabajo monográfico tiene como Tema:

“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el registro de la propiedad inmueble y mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR”.

Pretendemos hacer de un amplio estudio sobre la futura implementación del SIICAR en el Registro de la Propiedad Inmueble de León, desarrollado entre los meses de Febrero a Mayo del corriente año. Por lo que nos hemos Planteado el siguiente Problema:



En materia de derecho de propiedad, el objetivo fundamental de cualquier Estado es brindar a la comunidad una absoluta confianza de que dichos derechos son seguros y protegidos.

El sistema de Registro Público de la Propiedad Inmueble en Nicaragua debe asegurar que los elementos legales que garantizan el título (número registral y su ubicación en el registro), así como su descripción respecto a linderos, forma de la propiedad y área, representados en el plano catastral, se correspondan exactamente.

El principal problema que enfrenta esta seguridad jurídica en el proceso de inscripción de las propiedades inmuebles en Nicaragua, es la ausencia de coordinación y de un sistema compatible de intercambio de información entre Registro y Catastro, con capacidad para detectar cualquier tipo de inconsistencia que puedan presentarse en la información contenida en el título que se presenta en el registro y su descripción física reflejada en los documentos de catastro. Como consecuencia de este problema, se observa la doble inmatriculación de propiedades, procesos de rectificación y mensura judicial, entre otras.

Ante esta problemática, la Corte suprema de justicia ha iniciado la implementación de una herramienta tecnológica del más alto nivel que relaciona, unifica y enlaza la información Catastral y Registral. Esta herramienta es el Sistema de Información Integrado Catastro Registro, por lo nos preguntamos.

¿Es el SIICAR la herramienta propicia para garantizar la seguridad jurídica en el proceso de inscripción de las propiedades en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble?

El tema de la inscripción de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, es objeto de múltiples análisis y estudios por parte de instituciones y



expertos en la materia, sin embargo, los mismos no colocan a la seguridad jurídica como objeto principal por los que tenemos como antecedente de este tema, trabajos afines a esta materia.

Entre alguno de estos trabajos e investigaciones, se pueden mencionar el desarrollado por la Fundación Nicaragüense para el Desarrollo Económico y Social, denominado “Mercado de Tierras y Seguridad en su Tenencia”, dicho estudio contiene un análisis multidisciplinario sobre la problemática de la tierra en Nicaragua. Identifica la inseguridad en la tenencia de la tierra como un obstáculo fundamental para la dinamización del agro y por ende de la economía nacional.

Otro trabajo sobre el Registro es el presentado por el Máster Flavio Chiong Arauz, en el año 2003 como trabajo final de Maestría, titulado “El Sistema del Folio Personal en el Registro Público”, el mismo aborda cómo funciona el sistema de folio personal en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El Doctor Iván Escobar Fornos, quien fue magistrado de la corte Suprema de Justicia, es también un gran estudioso del derecho en sus diferentes áreas, entre los más de veinte libros que ha escrito, se encuentran algunos que abordan aspectos técnicos y jurídicos del proceso de inscripción de la propiedad inmueble, los más destacados son: “Derecho Registral Comparado”. Y “Casos Prácticos de Derecho Registral”.

Todos los estudios mencionados, así como el aporte de expertos en la materia, constituyen fuentes primarias del presente trabajo, sin embargo, un trabajo que aborde la seguridad jurídica que traería consigo la implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro (SIICAR) en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, no existe. En este sentido el presente trabajo es pionero, más aun cuando la implementación del SIICAR solo se ha dado en Chinandega.



En el presente trabajo nos hemos planteado como objetivo general Analizar la seguridad jurídica en el proceso de inscripción de las propiedades inmuebles con la implementación del SIICAR en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Así cuenta con cuatro objetivos específico como son:

Describir dentro del marco jurídico nicaragüense el principio de la seguridad jurídica en la inscripción de las propiedades inmuebles en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, Mostrar el proceso de inscripción de una propiedad inmueble en un Registro Público, Explicar cómo será el proceso de inscripción con la implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro (SIICAR) en un Registro Público, Señalar las ventajas en materia de seguridad jurídica que trae consigo la implementación del SIICAR en el proceso de inscripción de propiedades inmuebles en los Registros Públicos de la Propiedad.

Justificamos esta investigación, ya que el estudio del Sistema Registral en Nicaragua y su modernización es la herramienta fundamental del Estado mismo para solucionar el problema de la apropiación ilícita de bienes inmuebles, mediante la doble inmatriculación, generando mayor control en las diferentes inscripciones de propiedades, y por ende una mayor seguridad jurídica inmobiliaria.

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

El presente trabajo monográfico es de gran utilidad para los usuarios y sujetos del derecho Registral, propietarios, arrendadores, abogados y sociedad en general, a quienes les proporciona una visión clara y simple de la manera en que este



Sistema ayudaría a garantizar el principio de seguridad jurídica en el proceso de inscripción de las propiedades inmuebles en los Registros Públicos.

Así mismo, el proporciona información integrada sobre tenencia de la tierra a múltiples usuarios para diversos propósitos incluyendo a las alcaldías y DGI para recaudación de impuestos.

De igual utilidad será para la comunidad universitaria, pues constituye un documento complementario y de consulta para la asignatura de Derecho Registral y Notarial, así como fuente de información para investigaciones sobre el tema Registra y de inscripción.

Metodológicamente hablando, recoge los enunciados y criterio de una investigación dogmática jurídica. En el presente trabajo se utilizará el método inductivo ya que se tomará como referencia el marco legal que justifica y permite la implementación de SIICAR, con el propósito de brindar mayor seguridad legal al proceso de inscripción de la propiedad inmueble en el Registro Público de León para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos para aplicarlos a la realidad.

El mismo estará dividido en cuatro capítulos atendiendo los objetivos planteados.

En un primer capítulo se abordan los aspectos generales de la seguridad jurídica como un principio fundamental del derecho inmobiliario registral, su concepto y características. Posteriormente, en un segundo apartado, se contempla el historial, la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, así como el proceso de inscripción de las propiedades al amparo de la Ley 698: “Ley



General de los Registros Públicos”. La implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro SIICAR, serán abordados en un tercer capítulo y abordaremos la seguridad jurídica del SIICAR, así como un cuadro comparativo entre el proceso de inscripción de la propiedad inmueble con y sin el SIICAR, también las ventajas y problemas del sistema.

Capítulo I. La Seguridad Jurídica en el proceso de inscripción de la propiedad inmueble en Nicaragua.

1.1 Concepto de Seguridad Jurídica

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

Podemos mencionar a nivel filológico algún conocimiento sobre lo que es más a fondo la seguridad jurídica. En resultado la palabra seguridad viene del latín “securitas”. Esta proviene de sustantivar el adjetivo “securus”, el cual se traduce como tener seguridad de algo. Por la tanto es cuanto a su significado la expresión seguridad jurídica hace reseña a las beneficios que ofrece el Estado a los individuos, como sus bienes materiales, la seguridad de su persona y sus



derechos no serán violentados. Así mismo, la seguridad jurídica garantiza que si los derechos de algún ciudadano son violentados, el Estado garantiza a los personas que tanto sus patrimonios, como el daño a su persona o los daños morales que se hayan ocasionado por la violación de sus derechos, serán subsanados por el resto de la sociedad.

Los ciudadanos se localizan en un escenario jurídico determinado, las leyes de su país le resguarda de manera determinada y esta entorno jurídico solo puede cambiar a través de los ordenamientos legales establecidos por la misma ley que los tutela para ello, los cuales suelen estar publicados anticipadamente.

Es una cualidad del ordenamiento jurídico producir certeza y confianza en el ciudadano, sobre lo que es Derecho en cada momento y sobre lo que, previsiblemente lo será en el futuro.

Tomando esto en cuenta, se puede aplicar al sector empresarial y a la economía del país. Las empresas, sean personas naturales como por ejemplo, comerciantes autónomos o trabajadores independientes o personas jurídicas como: sociedades anónimas, limitadas, etc. también están respaldadas con las garantías que conlleva consigo la seguridad jurídica. Claro está que cuando se habla de una persona natural, sea un comerciante autónomo o un pequeño inversionista, la seguridad jurídica se aplica en de la misma manera en los términos que se aplica para los ciudadanos que no se dedican a ninguna actividad empresarial. Por otra parte en el caso de las personas jurídicas, que es el estatus legal de muchas empresas, todo dependerá de los derechos que estas tengan, así como de sus deberes, los cuales pueden variar en función de las actividades económicas que desempeñen las distintas empresas, así como las leyes específicas por la que se rijan estas entidades. (Gerencie, 2014)



En fin la seguridad jurídica es el beneficio más importante para los inversionistas nacionales y extranjeros para poder mejorar el mundo empresarial y las finanzas del país, ya que si ellos no se sienten respaldados por el Estado no establecerán sus industrias.

1.2 Elementos de la Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica surge mediante la condición que se ha manifestado oficialmente por la entidad legislativa, un documento formal por escrito. Su verdadera existencia surge con la mezcla de varios factores que se reflejan objetivamente en una situación concreta. De forma general, la seguridad jurídica es literalmente el resultado de la existencia o conjugación de los siguientes elementos: a) Una norma sustantiva, compuesta por disposiciones vigentes que reconozcan derechos y/o establezcan obligaciones; b) Una norma adjetiva, representada por procedimientos y reglas que hacen posible la instrumentación y aplicación de la norma sustantiva, y c) Entidades Estatales encargados de la aplicación de las mismas en lo que se conoce como el proceso de impartición de justicia.

En la practica el orden y la paz pública son directamente proporcionales a la eficacia mostrada en cada uno de estos dos aspectos y del nivel de armonía con que se interrelacionen sus funciones. Es certero aseverar que estos factores tranquilizan la gobernabilidad de un país, al igual que el factor económico. De esta forma, para que en cualquier lugar prevalezca un ambiente de seguridad se necesita que estos aspectos se junten a la medida de lo posible a su prototipo ideal, que manifiesta que la norma sustantiva debe ser general, abstracta e impersonal. Sin embargo, debe ser justa.



La norma adjetiva debe contener reglas instrumentales y procedimientos fáciles, imparciales y limpios, y la entidad estatal debe ser responsable, transparente y especializada, es decir que antes que nada deber honesta. Con tan solo un desvío de este modelo normativo se obtendrían situaciones clara de inseguridad jurídica, tanto de forma objetiva como subjetiva, fomentando injusticias que si se descuidan podrían generar conflictos sociales.

Es de importancia mencionar que cuando estas normas sustantivas son de manera injusta, por muy eficaces que sean los procedimientos o que la entidad pública responsable de ejercer el derecho positivo sea muy honesta y sumamente especializada, o viceversa, no sirve de mucho una norma sustantiva justa y reglas instrumentales rápidas en poder de una entidad estatal fraudulenta. La diferenciación de estos tres factores es tan clara que cada uno de ellos es competencia de diferente disciplina.

1.3 Clases de Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica presenta dos aspectos complementarios entre sí, uno objetivo y otro subjetivo

a. Seguridad Jurídica Objetiva.

Según Delos es “La garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y



sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. En otros términos, está en seguridad aquél que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencia regulares”. (DELOS, 19775)

Desde un punto de vista objetivo, la seguridad jurídica conglomerar varios factores en un orden social, pues conlleva de forma tácita la presencia de una organización de hecho, quien desea concretar otra circunstancia real: la integridad de los individuos y de sus bienes. A la vez, para Pina Rafael y Larrañaga José, la interpretación objetiva, que es la más común, ha sido conceptualizada como Seguridad por medio de Derecho, habiendo generado una aceptación que varios diccionarios jurídicos interpretan la seguridad jurídica con esta visión, como “La garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo.” (PINA, 1978)

La definición objetiva parte de la existencia previa de condiciones materiales dadas, es decir, la prevalencia de un determinado número de leyes y de una institución pública a la que se le confía su aplicación.

La seguridad jurídica objetiva lleva consigo concretar los derechos de los personas y de sus bienes materiales mediante las leyes aplicables y de una entidad jurídica publica en quien confían sus patrimonios y sus derechos como personas.

b. Seguridad Jurídica Subjetiva

Para Delos es aquella en que “la seguridad por medio del derecho conduce a la cristalización de un hecho psicológico cierto, impulsor de una sensación colectiva, de un sentimiento de la sociedad, que propicia el mejor desarrollo del hombre. La convicción que tengo de que la situación de que gozo no será modificada por la



violencia, por una acción contraria a las reglas y los principios que rigen la vida social”.

La seguridad jurídica desde el aspecto subjetivo debe entenderse como una regla del Derecho; es decir, como la seguridad de que cualquier ocasional violencia contra el patrimonio o la vida serán efectivamente conjurados por la sociedad y la organización estatal. Esto implica, desde luego, la confrontación del individuo con el entorno social objetivo que lo envuelve. Esto implica que se requiere la perceptibilidad cierta del Derecho, de la norma jurídica y de su aplicación al caso concreto.

De otra manera la certidumbre no pasaría de ser una mera regla o una simple creencia. Briseño Sierra al respecto señala que “La certeza permite, en los sistemas de derecho escrito, constatar o confrontar documentalmente la existencia de la norma. Tener certeza es conocer la existencia de una norma jurídica, pero tener la seguridad es saber probadamente su sentido positivo. En innumerables ocasiones el mismo precepto es aplicado en sentidos diferentes, lo que produce certeza de su ser e inseguridad de su significado.” Ídem (9) Pág. 48.

Por otra parte, según Theodor Geiger clasifica la seguridad jurídica en dos dimensiones diferentes: a) Como seguridad de orientación o certeza del ordenamiento, y, b) Como seguridad de realización o confianza en el ordenamiento.

a) Como seguridad de orientación o certeza del ordenamiento.

Se puede decir que ésta existe cuando se conoce completamente el significado de lo que contiene y sentido de una norma, lo que equivale a un “saber a qué atenerse”; según sus palabras: “Yo sé qué tipo de acción esperan o no esperan de



mí los otros, y sé también qué conducta he de esperar o no de los demás. Sé con claridad qué tipos de acciones y en qué situaciones por mi parte y por parte de los otros, están libres de riesgo en un sentido absolutamente definido, a saber, libres de riesgo de arrastrar tras de sí los inconvenientes sociales del tipo denominado “reacción pública”. Con esto se refiere: a conocer mis deberes y mis derechos. Sin embargo, si las leyes son imprecisas, complicadas, rápidamente cambiantes o de difícil comprensión para su interpretación; si las competencias de los órganos de la administración no están claramente circunscritas y la práctica de los tribunales es variable, puede generar inseguridad en la orientación. (GEIGER, 1983)

b) Como seguridad de realización o confianza en el ordenamiento.

Esta seguridad de realización o confianza en el ordenamiento existe cuando se tiene la certidumbre de que lo señalado en la norma habrá de aplicarse en caso de que alguien incurra en la hipótesis prevista por la misma, es decir el cumplimiento de la norma y sus consecuencias. Por esto se dice que existe falta de seguridad jurídica cuando la legislación:

“Deja al criterio de los órganos de la administración un margen de libertad demasiado grande, de tal manera que nadie sabe de antemano qué clase de decisión prefiere tomar la autoridad en un caso particular”, esto se debe a la interpretación o criterio que cada quien posee de lo que nos dicta una norma jurídica.

Pero la inseguridad jurídica surge también si se acumulan demasiadas y complicadas disposiciones legales respecto de un hecho, de modo no muchos o nadie tienen conocimiento de ella, o el cambio constante de las disposiciones no permitiendo que los ciudadanos se acostumbren a dicha situación jurídica o a conocerlas. Ídem (13) Pág. 93.



Capítulo II. Registro de la Propiedad Inmueble en Nicaragua

2.1 Historia del Registro de la Propiedad Inmueble.

Hace 500 años cuando los españoles llegaron a nuestro país, a través de las leyes del Rey de España introdujeron el principio de la propiedad privada, con el propósito de realizar una explotación sobre las tierras a esta parte de la historia se le conoce como la "Encomienda".

Posteriormente entre los años de 1831 a 1838, hubo conflictos en las estructuras sociales, lo que causo luchas políticas entre los que poseían mayor cantidad de tierra e ilustración sobre la importancia de poseer mayor cantidad de



propiedades originadas por las confiscaciones de las mismas. Luego entre 1857 a 1870, la propiedad se caracterizó como grandes latifundios heredados desde los tiempos de la Colonia y entre más propiedades se tuvieran la posición social era más importante, o sea, que el control político y económico estaba vinculado a la capacidad de ser o no ser propietarios.

Nueve años después en 1879 la situación comienza a cambiar ya que la propiedad comienza a ser vista como un elemento de alto valor económico y es aquí cuando se crean los registros de la propiedad, para garantizar la propiedad de la tierra debido a que el cultivo de café experimentado trajo consigo consecuencias sobre la forma en cómo se manejaban hasta entonces la posesión de la tierra. En el año de 1877, Pedro Joaquín Chamorro en ese entonces presidente de la República de Nicaragua, promulgo la Ley Agraria, esta y otras leyes y decretos emitidos durante los gobiernos conservadores posteriores a este promovieron el proceso de apropiación latifundaria individual.

Modernización en el proceso de adquisición de la propiedad

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

El Registro de las propiedades se llevaba en libros foliados y encuadernados, la toma de razón se hacía dentro de los encasillados, registrándose hipotecas, imposiciones y venta de censos y tributos, fundación de mayorazgos y obras pías, liberación de censos, tributos y demás gravámenes. Las otras transmisiones inmobiliarias y las hipotecas legales y generales estaban al margen del Registro.



Segundo Registro: Registro del Conservador

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

1. Registro de la Propiedad
2. Registro de Hipotecas y Gravámenes.
3. Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

También se llevaban 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.

El Registro Público en Nicaragua, desde su creación en el año 1904, ha sido una institución adscrita al Poder Judicial el cual es el organismo rector y responsable del nombramiento de los Registradores Públicos, ejerciendo control administrativo. Sin embargo en la década de los 80 fue adscrito al poder Ejecutivo, pero en 1990 fue adscrito nuevamente al Poder Judicial (Corte Suprema de Justicia), según lo establece la Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Ley No. 80 del 12 de Marzo de 1990.

La nueva Ley Orgánica del Poder Judicial de la República de Nicaragua (Ley No. 260 publicada en la Gaceta No. 137 del 23 de Julio de 1998 y vigente el 23 de



Enero de 1999), 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. (Cadri, 2014)

2.2 Funcionamiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

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

Tiene como función principal: Brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. 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.

Los documentos que son objeto de inscripción en el registro de la propiedad son:

- 1° Los títulos de dominio sobre inmuebles.
- 2° Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, anticresis y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca.
- 3° Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del art. 2949.



Las servidumbres también y estas se harán constar al margen en la inscripción de propiedad del precio dominante y del sirviente.

En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca. (Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil)

Otras de las funciones del Registro Público es la simplificación de los procesos registrales a través del fortalecimiento institucional y modernización de la gestión registral y su forma de llevarse, para que estos sean más eficientes y eficaces, adecuándolos a la realidad de nuestro país y así brindar un mejor servicio a nuestros usuarios.

Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del sistema de información de Registro e integrado con la información de Catastro Departamental y/o municipal.

Estructura de los Registros Públicos

La estructura organizacional de cada oficina está en dependencia de la actividad registral de los servicios que se brindan al público conforme las funciones establecidas por mandato legal.

Existen dos estructuras de organización interna de las 17 oficinas de registro claramente identificados, diferenciados por flujo diario de trámites que ingresan y por la cantidad de personal que deben atenderlos.

El siguiente organigrama refleja las líneas actuales de autoridad y estructura institucional de los Registros Públicos específicamente el de la Ciudad de León:



Fuente: Manual de Organización y Funciones de los Registros Públicos

Los cargos han sido clasificados conforme el proceso registral, en la mayoría de las oficinas, dependen directamente del Registrador Publico.





2.3 Proceso de Inscripción de propiedad Inmueble en el Registro Público.

El procedimiento registral se inicia 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 la Ley 698, Ley General de Registros Públicos.

Los artículos que de ahora en adelante se citan pertenecen al cuerpo legal de la Ley 698, Ley General de Registros Públicos.

La cual cita en su artículo 30 que “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
9. Publica”



El artículo 31 de la Ley establece que el principio de prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro es decir que se tomara en cuenta quien realice primero la presentación del documento y se considera como fecha de Inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

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

Se extenderán dichos asientos por el orden diario en que se presenten los títulos y enumerados sucesivamente 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;
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 pudiese firmar.

De acuerdo a la “Ley General de los Registros Públicos” son objeto de inscripción en el Registro de la propiedad inmueble lo siguiente:



- Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, 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;
- Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles
- La inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios.
- Las transmisiones por causa de muerte.
- Los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de Hipoteca y las cédulas hipotecarias.

Antes de realizar la inscripción, el registrador o registradora bajo su responsabilidad, verificará que el documento cumpla con los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley, y si lo hace deberá proceder a inscribir dicha solicitud así como, 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
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.

Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora, considere que la solicitud presentada no cumple con todos los requisitos de ley requeridos para inscribirse y el cual impide 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 y si este no procede a subsanarlo, o si bien este fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión de no inscripción, 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 manera establecida (Ley 698). Así como también pedir que se tome la anotación preventiva por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables.



La inscripción de los documentos presentados deberá realizarse en un plazo no mayor de treinta días calendario a partir de la fecha de presentación. (Poder Judicial, 2014)

2.4 Situación actual de los Registros Públicos

Los procesos se realizan manualmente en los libros o Tomos, la Ley actual no permite la utilización de medios digitales, los libros se deterioran por la manipulación de los usuarios del registro así como por causas naturales (tiempo, desastres naturales) en muchos casos las hojas se desprenden y se pierden. El proceso de inscripción puede durar de 4 a 6 meses, esto depende de la situación de la solicitud presentada, (existencia de errores subsanables y no subsanables) muchas veces los documentos ingresados no cuentan con la documentación completa y esto hace que el proceso sea más lento.

Además de lo descrito en el párrafo anterior el software existente para los registros no se usa y la herramienta para el tratamiento de imágenes no se utiliza consistentemente. Existe un proceso de digitalización de los registros de derechos reales y mercantiles, pero no todos los registros cuentan con él y los que cuentan no la utilizan mucho.

También en ocasiones se puede alterar el orden de prioridad de un servicio y la no existencia de la seguridad respecto al contenido de la información, como el hecho de que sea real y de calidad, en el proceso de numeración se puede duplicar el número de identidad de finca causando las reinscripciones, así como el difícil y lento acceso a la información, lo que hace que se dificulte la investigación de la información análoga, estas dificultades pueden ser consecuencia de letras de amanuenses anteriores que son ilegibles, pérdida de las hojas de los tomos, deterioro o destrucción total de los mismos. En ocasiones los flujos de trabajo



están establecidos pero no normados y los Índices de consulta están desactualizados.



2.5 Proceso de Inscripción Actual en Registro

- a) VENTANILLAS/EVALUACION, TASACION Y RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS 1 y 2:** Se reciben los documentos (derechos reales, certificaciones, prendas, mercantil, personas) por ventanillas (ventanilla evaluación/tasación y recepción), la personas que los reciben debe remitirlos a:
- b) A VENTANILLA DEL DIARIO:** donde a través de un sistema alimentado manualmente por el Técnico registral, se introducen los datos del documento presentado, el cual dicho sistema le asigna el número de Diario, que consta hasta la fecha de Julio 2015 de seis dígitos, no se le asigna numero de diario a las solicitudes de certificaciones. Luego este técnico los traslada a:
- c) DISTRIBUCIÓN DE DOCUMENTOS:** (bajo jerarquía de la Registradora Titular) recibidos los documentos con Diario asignado, dos técnicos alimentan un sistema sencillo de asignación de forma equitativa de documentos, los cuales son entregados físicamente para ser trabajados por los técnicos registrales destinados a las funciones de inscripción y certificación.
- d) REVISION REGISTRAL:** Previo análisis de los documentos asignados a cada técnico de inscripción, de cumplir con todos los requisitos de forma y fondo se procede a la inscripción del mismo, caso contrario se remite dicho documento a:
- e) ANALISTAS REGISTRALES:** Proceden a llenar hoja de calificación donde se transcriben las causas o motivos de negación o suspensión del acto, y su legislación aplicable en la ley de registro, revisado y firmado por la registradora de la propiedad.
- e.1) RETENCIÓN DE DOCUMENTO : SI el documento presenta errores, se hace nota de calificación indicando el problema, error u omisión. SE MANDA A VENTANILLA con formato control de remisión



d) INSCRIPCIÓN, FIRMA y SELLO : concluido proceso y no hay faltas o retención (subsanales/insubsanales), se debe firmar el asiento registral y la razón de inscripción en el documento presentado. Se manda a VENTANILLA DE ENTREGA # 3; con formato de control de remisión (área de distribución)

g) VENTANILLA de ENTREGA DE DOCUMENTOS: recibe los documentos inscritos, certificaciones elaborados, documentos retenidos, entrega al usuario, se debe llevar un libro de control de entrega de documentos, en el cual se anotará el tipo de documento, número de diario, persona que recibe, fecha de entrega al usuario, firma del usuario.



Capítulo III. Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro.

SIICAR es el acrónimo de "Sistema Integrado de Información Catastral Registral". Define una aplicación informática que integrará la información Registral y Catastral de cada departamento y de todos éstos en un centro nacional, además de automatizar y controlar los flujos de trabajo e información propios de cada institución. Relaciona, unifica y enlaza la información Catastral y Registral, para brindar seguridad física y legal a las propiedades de Nicaragua, ofrece fluidez y control a las etapas en cada proceso registral y catastral. (Corte Suprema de Justicia, junio 2003)

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

Este objetivo se logrará mediante la regularización de los derechos de la propiedad, establecimiento de un régimen seguro de los derechos de la tierra, y la mejora de la provisión de servicios de administración de tierras. Este proceso facilitará la eliminación de reclamos por linderos de tierras, las revisiones legales pendientes, conflictos relacionados con la tierra, el uso de patrones de uso no sostenible de la tierra, y otros problemas relacionados.



En el marco del proyecto además de apoyar el desarrollo y la implementación del sistema integrado de información catastral y registral (SIICAR) en los departamentos se dará asistencia técnica y entrenamiento para la conversión y la migración (traslado) de datos. (DNR 2010, 2010)

3.1 Características del SIICAR

El Modelo Conceptual del SIICAR implica una serie de cambios drásticos en la organización institucional, lo que comúnmente se conoce como Reingeniería de Procesos, donde se definen nuevos roles y responsabilidades a cada uno de los funcionarios que laboran para las Instituciones, de tal forma que permita medir el rendimiento de la gestión de cada una en función del cumplimiento de metas y objetivos. La identificación de los nuevos roles debe hacerse muy temprano, durante la concepción del sistema, para no caer en el error de que la implementación se haga contra la voluntad y comprensión de los usuarios, o en un entorno inadecuado.

Se requiere un cambio cultural en la gestión diaria de los funcionarios, lo cual se logra a través de un proceso continuo de capacitación, tarea que recaerá sobre Registro y Catastro.

Esta capacitación debe entenderse no solamente en el marco de la transmisión de los conocimientos sobre metodologías o procedimientos, sino también en la transmisión de pautas de comportamiento y de la visión que debe tener el funcionario como servidor público y de la responsabilidad que se le ha dado al confiarle los registros del Estado.

La concepción del SIICAR incorpora a todos los actores institucionales (directos o indirectos), ejemplo: INIFOM, Alcaldías, Ministerio de Hacienda y Crédito Público e Intendencia de la Propiedad, para asegurar el éxito del sistema.



Otra característica es la creación de una Estructura Técnica integrada por profesionales con experiencia en las áreas de Catastro, Propiedad Inmueble e Informática, dedicados a tiempo completos en todas las etapas que conforman el ciclo de vida del proyecto (Corte Suprema de Justicia, junio 2003)

El SIICAR proporcionará mayor seguridad jurídica y física al propietario a los titulares de derechos y obligaciones que pesen sobre el inmueble, mediante la implementación de Bases de Datos.

Logrará agilización de la gestión registral y catastral con información actualizada, veraz y simplificada a través del sistema de Folio Real así como la vinculación y actualización entre la información Registral y Catastral.

La modernización del sistema de inscripción, es una herramienta computarizada que garantiza el actuar registral y catastral. Asegura la preservación de los datos históricos y mantiene los datos vigentes.

3.2 Funcionamiento del SIICAR

Este sistema funcionará como una sola base de datos entre Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. En Catastro Físico se genera un Número Absoluto Catastral (NAC), con parámetros de georeferenciación global (UTM), el que es presentado en Registro, en donde se generará un Número Absoluto de Propiedad (NAP) relacionándolo con el NAC antes mencionado.

La unión o vinculación de ambas informaciones se genera, creando de forma automatizada un paquete de mensajería entre los esquemas de datos de Catastro y Registro una vez que concluye el proceso inscripción.



Las funcionalidades del SIICAR se podrán ejecutar tanto en las oficinas departamentales de Registro y Catastro, como eventualmente en las oficinas municipales cuando se decida abrir una oficina local.

La ciudadanía tendrá acceso al SIICAR por medio de la Ventanilla Única.

La arquitectura del SIICAR hará uso de funcionalidades que se implementarán bajo el concepto de computación colaborativa como componentes reutilizables, asociados con un mecanismo de “Correduría de datos” que vendrá a suplementar en forma asíncrona las deficiencias actuales de la infraestructura de comunicación nacional.

El SIICAR utilizará también un conjunto de funcionalidades fundamentales, o Fundaciones, sobre las cuales se apoyan todos los subsistemas, las cuales serán implementadas también como componentes colaborativos.

Cualquier aplicación adicional desarrollada para operar en el entorno del SIICAR deberá también apoyarse sobre las mismas Fundaciones.

El SIICAR se encuentra regido por un sistema de códigos que designan el nombre con sus respectivas siglas y código a cada trámite que se realiza, los cuales se describen en el siguiente cuadro:



<i>Descripción</i>	<i>Siglas</i>	<i>Código</i>
Número Absoluto de Propiedad	NAP	CHOO1200000001
Número Absoluto de Sociedad	NAS	CHOO2200000001
Número Absoluto de Comercio	NAM	CHOO3200000001
Número Absoluto de Poder	NAD	CHOO4200000001
Número Absoluto de Naves	NAV	CHOO5200000001
Número Absoluto de Sucesiones	NAE	CHOO6200000001
Número Absoluto de Incapacidad	NAI	CHO7200000001
Número Absoluto de Derecho Familiar	NAF	CHOO9200000001
Número Absoluto de Prenda	NAR	CHOO8200000001



CHOO	22	00000001
------	----	----------

Cuatro Letras (Código de Oficina)	Dos Dígitos (Código Objeto)	Ocho Dígitos (Número Consecutivo)
-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

El diseño del sistema deberá contemplar módulos que asuman las respectivas funciones, pudiendo instalarse en forma parcial o total, de acuerdo a la situación de cada departamento o municipio. (DNR, 2013)

SIICAR está dividido en siete subsistemas:



1. Subsistema de Ventanilla, departamental y municipal (SIICAR–VU)

Atiende todas las operaciones Registro-catastrales directamente.

2. Subsistema de Ejecución Operativa (SIICAR–EJOP)

Este subsistema se encarga de diseñar y ejecutar los procesos correspondientes a todas las gestiones que se puedan llevar a cabo en forma automática.



3. Subsistema de Consultas (SIICAR–CONS)

Las consultas y/o informes, son ejecutados por los diferentes actores del sistema, que se dividen en dos grandes categorías, a) los beneficiarios y b) los interesados institucionales y representan la forma de publicación de la información registro-catastral.

4. Subsistema Registral (SIICAR–REG)

El Subsistema SIICAR-REG tiene como función la automatización de todas las tareas realizadas por los Registros Públicos de la República de Nicaragua, derechos reales, derechos mercantil, derechos personales, prenda, sobre éstos y de la forma de adquisición de estos derechos, sustentado en el cumplimiento de los principios registrales, a fin de garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases procedimental, documental y publicitaria, facilitando los trámites de inscripción y certificación.

5. Subsistema Catastral (SIICAR–CAT)

Este subsistema tiene como función facilitar las tareas realizadas por la Dirección General de Catastro Físico de INETER, de forma integrada con los demás Subsistemas.

La plataforma SIG debe consistir en:



- a. Una Base de datos geospaciales, aplicaciones de servidor y de cliente, consultas a la base de datos, análisis espacial y geo procesamiento, Producción cartográfica, visualización e interpretación de imágenes.
- b. Un sistema integrado con arquitectura de datos, Interfaz consistente de usuario e Interfaz consistente para la programación de aplicaciones (API).
- c. Una arquitectura escalable y flexible.

Los datos tratados en la herramienta SIG deberán ser administrados por la aplicación SIICAR. Esto significa que ciertas funcionalidades del SIG quedan subordinadas a una autorización específica del SIICAR. Ej: una parcela registrada en SIICAR no podrá ser modificada por el SIG sin una orden de cambio generada por SIICAR.

6. Subsistema de Comunicación (SIICAR–COM)

Permitir el intercambio de datos entre el SIICAR y establece el medio de comunicación con sistemas de otras instituciones tales como: Catastro Municipal, Catastro DGI, Ministerio de Relaciones Exteriores, MARENA, ENACAL, etc.

7. Subsistema de Administración del SIICAR (SIICAR-ADMIN)

Este subsistema tiene como función la administración del SIICAR.

Adicionalmente, el SIICAR utiliza un conjunto de componentes llamado “Las Fundaciones” (o SIICAR-Fundaciones), que suministra servicios a todos los demás subsistemas. (DNR, 2012).



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



Inicio de SIICAR

ILS LRS Iniciar sesión

ILS LRS™

SIICAR

Servidor:

Nombre de usuario:

Contraseña:

Nombre de Usuario: Es determinado por el cliente, he ingresado en la bases de Datos por el Administrador de Sistema

Contraseña: Es determinada por el cliente, he ingresada directamente en la Bases de Datos.

REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

VU (Ventanilla Única,)

ILS LRS Indexer - SIICAR - Chinandega - [cflores_vur - Cristian Flores]

Archivo Editar Ver Herramientas Ayuda

Filtro de Transacción: 9 X

Lista de Transacciones

Flujo de Trabajo	Tarea	Asignado a	Fecha de Creación	Bloqueada por	Suspendido
------------------	-------	------------	-------------------	---------------	------------

Registro:

No. Transacción:

Transacción:

Solicitante:

Nro. Absoluto:

Fecha de Solicitud:

Tarea:

Asignado a:

Lista

0 líneas(s)

Primer pantalla al iniciar cualquier cuenta de cliente, entre sus principales características esta el contenido de un **Filtro de Trámites**, que permite una búsqueda rápida y precisa de determinada transacción en el Sistema.-



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

ILS LRS Indexer - SIICAR - Chinandega - [cflores_vur - Cristhian Flores]

Registro Inmueble... Ctr+H
Registro Mercantil y Personas...
Registro de Prendas...
Catastro... Ctr+D
Administración Excepciones...

Solicitante
No. Absoluto
Fecha de Solicitud 17/02/2014
Tarea
Asignada a

Limpiar Aplicar Restablecer

Lista de Transacciones

Flujo de Trabajo	Tarea	Asignada a	Fecha de Creación	Bloqueada por	Suspendido
------------------	-------	------------	-------------------	---------------	------------

Selección del **Tipo de Registro** a Utilizar:
Se debe seleccionar cual es el Registro que se pretende ingresar: “Inmueble, Prendas, Mercantil y Personas”

Selección de Flujo de Trabajo

Nuevo: Seleccionar Flujo de Trabajo

Seleccionar Flujo de Trabajo apropiado y presione "Siguiente" para iniciar un nuevo registro.

Flujo de Trabajo

- SIICAR_VU
- SIICAR_VU_AGILIZACIONES_COMPLEMENTOS
- SIICAR_VU_CERTIFICACIONES

Ingreso de inscripción de un trámite determinado

Ingreso de pago de Agilización o Complementos

Ingreso de Certificaciones

SIICAR_VU

< Atrás Siguiente > Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Ingreso del Datos del Solicitante

Nuevo: Solicitante
Ingrese la información del solicitante. Utilice la opción "Buscar" para seleccionar un solicitante que ya se encuentre registrado en el sistema.

Solicitante Buscar

Tipo de Solicitante * Notario
 Primer Nombre * XIOMARA
 Segundo Nombre * ESPERANZA
 Primer Apellido * GONZALEZ
 Segundo Apellido *
 Dirección * DE LA POLICIA 1 1/2C. AL SUR
 Tipo Identificación * Cédula de Identidad
 No. Identificación * 001-280565-0003C
 En favor de * FARALLONES DE NICARAGUA S/A

< Atrás Siguiente > Cancelar

Motor de búsqueda de personas que ya han presentado documentos en la Oficina Registral

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Transacción

No. Transacción * CH000000118084
 Transacción * ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos
 Numero Absoluto
 Comentarios

Parámetros de la Transacción
 Transaccion Exonerada?
 Monto de la Transaccion * 75000

Documentos de Soporte

Tipo de Docu...	No. Docu...	Fecha Docu...	Autorizado/Solista...
Escritura Pública	#1		Autorizado/Solicitado por

Añadir... Eliminar

Aceptar Cancelar

Número serial asignado por el sistema a cada trámite que permite una fácil y rápida ubicación

Selección del Objeto o Tipo de Trámite a inscribir.

Se debe indicar el NAS de las Sociedades trasladadas o inscritas en SIICAR, a fin de afectar el Folio Personal de la misma.

Refiere al monto del Contrato que se pretende inscribir, en caso de documentos sin montos, se fija la tarifa para su correcto pago de Arancel Registral.

Muestra los Documentos exigidos por Ley para la inscripción de un determinado acto Jurídico. En caso de existir documentos adicionales, estos deben se añadidos por el cliente SIICAR.



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



La imagen muestra la interfaz de usuario del sistema SIICAR. En la parte superior, se encuentra el encabezado con el logo de la República de Nicaragua y el texto: "REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA Poder Judicial República de Nicaragua".

La ventana principal "Transacción" contiene los siguientes campos:

- No. Transacción: CHOO0000118084
- Transacción: ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos
- Numero Absoluto: [vacío]
- Comentarios: [vacío]

Se ha abierto una sub-ventana "Documentos de Soporte" con los siguientes campos:

- Tipo de Documento: Escritura Pública
- No. Documento: #1
- Fecha de Autorización/Solicitud: [vacío]
- Lugar de Autorización/Solicitud: [vacío]
- Autorizado/Solicitado por: [vacío]
- Documento Principal:

En la parte inferior de la sub-ventana hay botones "Aceptar", "Cancelar" y "Eliminar".

Una anotación azul indica: "Ingreso de Datos del documento objeto de inscripción (Tipo, No., Fecha, Lugar de suscripción, Notario o Autoridad que lo emitió)".

Otra anotación azul indica: "Documento Principal: Es el Título que se inscribe, al ingresarse el mismo debe ser marcado el chek, este sirve para que tal información se refleje en el Folio Personal una vez firmada su inscripción.-".

La imagen muestra la interfaz de usuario del sistema SIICAR en la sección "Nuevo: Agregue las transacciones".

El encabezado es idéntico al de la imagen anterior.

La ventana principal "Nuevo: Agregue las transacciones" muestra una tabla con la siguiente información:

No. Transacción	Transacción	No. Absoluto	Tarifa	
CHOO0000118084	ISIES-Inscripción de Sociedad y E...		1000	AÑadir... Editar... Eliminar Fijar Tarifa...

En la parte inferior de la ventana principal hay botones "< Atrás", "Siguiente >" y "Cancelar".

Se ha abierto una sub-ventana "I.S. LRS" con el siguiente campo:

- Tarifa: 1.000,00

En la parte inferior de la sub-ventana hay botones "Aceptar" y "Cancelar".



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Nuevo: Emitir la Boleta
Emitir la Boleta y presionar "Sigüente" para continuar el proceso.

Tarifa Total: 1,000.00

Imprime la Orden de Pago, mientras no se imprima el Recibo, no podrá continuar con el Flujo del trámite

No. Transacción	Transacción	Nro. Absoluto
CH000000118084	ISIÉS-Inscripción de Sociedad y Estatutos	

< Atrás

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL
ORDEN DE PAGO No.: CH0000000070044
SIICAR - REGISTRO MERCANTIL Y PERSONAS

Solicitante
Oficina de Registro: Chinandega
Notario: GONZALEZ XIOMARA ESPERANZA
Dirección: DE LA POLICIA 1 1/2C. AL SUR
A favor de: FARALLONES DE NICARAGUA S.A

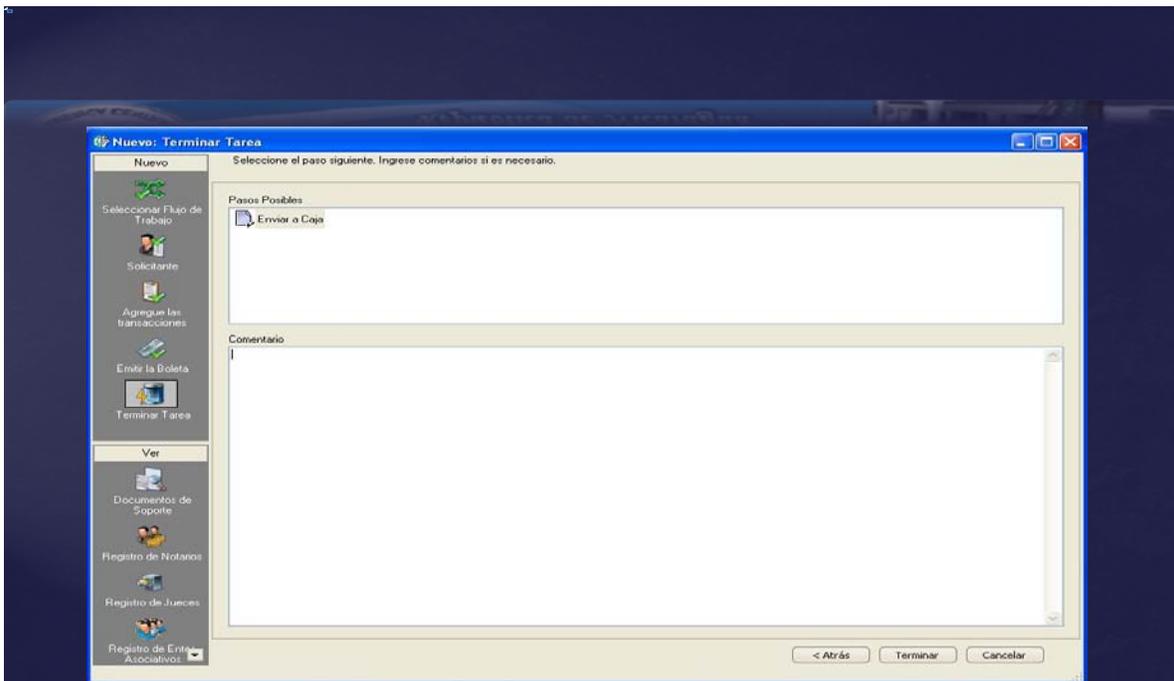
Documentos de Soporte
Documento Principal: Escritura Pública
Autorizado por: JULIO RICARDO DE JESUS AGUILAR MENDIOLA

Transacciones solicitadas

No.	Transacción (Tipo de Acto)	Exonerado	Cantidad	Monto de la Transacción	Subtotal
CH000000118084	ISIÉS-Inscripción de Sociedad y Estatutos	No	1	75,000.00	1,000.00
TOTAL a PAGAR (C\$) :					1,000.00



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.





“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



Recepción de Documentos: Recepción de Documentos (CHOO0000118157, IPGSS-Inscripción de Poder Generalísimo)

Recepción de Documentos

No. Transacción: CHOO0000118157
 Transacción: IPGSS-Inscripción de Poder Generalísimo
 Fecha de Solicitud: 10/02/2014 10:53:01 a.m.

Banco: Banco de Finanzas - BDF
 No. Minuta de Pago: 2008999 2008490
 Fecha de Pago: 18-feb-2014
 Orden de Pago: CHOO000000070096
 Monto Pagado: 300

ILS LRS
 Asiento de Diario: 155730
 Fecha de Diario: 18/02/2014
 Hora de Diario: 11:01:02 a.m.

Una vez ingresados los datos de la Minuta de Depósito, se general el Número de Diario, el que además del Número en sí, muestra la fecha y hora de presentación del Documento

La Hora de Presentación, se indica hasta con los segundo de la misma, a fin de hacer una correcta diferenciación entre documentos presentados

Generar Asiento

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL
RECIBO DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
 No.: CHOO000000068857
SIICAR - REGISTRO MERCANTIL Y PERSONAS

Solicitante
 Oficina de registro: Chinandega
 Solicitante: Pichardo Altamirano Maria Evangelina
 Dirección: Bo. Santa Ana Cine Noel 2 1/2C al Norte
 A favor de: DESARROLLO AGUADO MONTEALEGRE S.A.

Transacción
 Tipo de Transacción: IPGSS-Inscripción de Poder Generalísimo
 No. Transacción: CHOO0000118157 Nro. de Diario: 155730
 Fecha de Transacción: 18-feb-2014 11:01:02 a.m. Fecha de Diario: 18-feb-2014 11:01:02 a.m.
 Número Absoluto (NAP):

Documentos de Soporte
 Documentos presentados en Ventanilla Única:

No.	Documento	No. Documento	Fecha Documento	Solicitado/Autorizado por
1	Escritura Pública	26	29-oct-2013	FATIMA DE JESUS RAYO TORRES

Datos de Pago
 Oficina de Pago: Banco de Finanzas - BDF
 No. Minuta: 2008999 2008490
 Fecha de Pago: 18-feb-2014



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Completar Diario: Libro Diario (CH000000118157, IPGSS- Inscripción de Poder Generalísimo)

Ingrese los datos necesarios para completar el registro del libro diario.

Datos de Diario	Solicitante	Documento Primario
No. Transacción	CH000000118157	
Transacción	IPGSS- Inscripción de Poder Generalísimo	
Fecha-Hora de Diario	18/02/2014 11:01:02 a.m.	
Número de Asiento de Diario	155730	
Observaciones		

Completar Libro Diario: en el campo Observaciones, se ingresan datos adicionales necesarios para completar la información del Libro Diario

< Atrás Siguiente > Cancelar

REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Completar Diario: Libro Diario (CH000000118157, IPGSS- Inscripción de Poder Generalísimo)

Ingrese los datos necesarios para completar el registro del libro diario.

Datos de Diario	Solicitante	Documento Primario
Tipo de Solicitante	Notario	
Primer Nombre	María	
Segundo Nombre	Evangalina	
Primer Apellido	Pichardo	
Segundo Apellido	Altamirano	
Tipo Identificación	Cédula de Identidad	
No. Identificación	001-210779-00020	
A favor de	DESARROLLO AGILADO MONTEALEGRE S.A.	

< Atrás Siguiente > Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Completar Diario: Libro Diario (CH000000118157, IPGS5- Inscripción de Poder Generalísimo)
Ingrese los datos necesarios para completar el registro del libro diario.

Datos de Diario | Solicitante | Documento Primario

Tipo de Documento	Escritura Pública
No. Documento	26
Fecha de Autorización/Solicitud	29-oct-2013
Lugar de Autorización/Solicitud	MANAGUA
Autorizado/Solicitado por	PATIMA DE JESUS RAYO TORRES

Completar Libro Diario: En esta etapa, pueden ser modificados los datos del documento de Soporte Principal, en caso de que se hubiese cometido algún error involuntario. No es modificable el Tipo de Documento ingresado

< Atrás Sigüente > Cancelar

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Completar Diario: Terminar Tarea (CH000000118157, IPGS5- Inscripción de Poder Generalísimo)
Seleccione el paso siguiente. Ingrese comentarios si es necesario.

Pasos Posibles

- Escaneo inicial de documentos

Comentarios

Al finalizar la tarea del Diario, el documento se encuentra RECEPCIONADO, y se envía a Escaneo Inicial.-

< Atrás Terminar Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



Escaneo de Documentos (Inicial): su fin es obtener un Archivo Digital del documento presentado junto con las demás boletas de Ley, es decir, digitalizar cada uno de los documentos presentados a Registro

Botón Documentos: despliega un menú por el cual se seleccionará cada uno de los documentos a escanear



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



Escaneo de documentos iniciales: (CHOC0000116144, LOT - Desmembración Parcial)

Seleccione el tipo de documento a escanear haciendo clic en el botón de Documento y eligiendo Selección del menú contextual. Una vez que haya escaneado todos los documentos haga clic en el botón Siguiente para continuar.

Clase	Tipo de Documento	No. Documento	Fecha de emisión	Fecha de escaneo	Páginas
Docum...	Solvencia Municipal	22672	21-ene-2014		0
Docum...	Recibo de Pago del IR	0410320070112733A	20-ene-2014		0
Docum...	Avalúo Catastral	0720140200035-0	20-ene-2014		0
Docum...	Certificado Catastral de n...	1021119559	08-nov-2013		0
Docum...	Escritura Pública	268	17-jun-2005		0

Botones: Atrás, Siguiente >, Cancelar

Escaneo de documentos iniciales: (CHOC0000116144, LOT - Desmembración Parcial)

Seleccione el tipo de documento a escanear haciendo clic en el botón de Documento y eligiendo Selección del menú contextual. Una vez que haya escaneado todos los documentos haga clic en el botón Siguiente para continuar.

Documento: 1.0 | 12% | Habilitar

Lotes

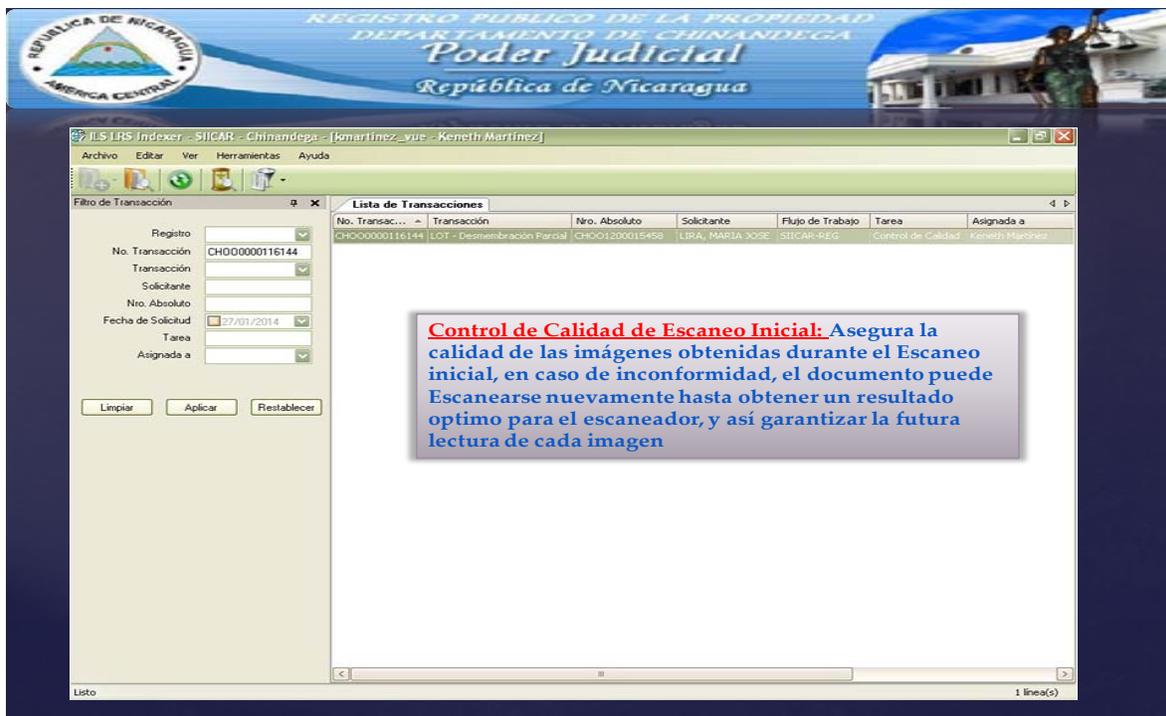
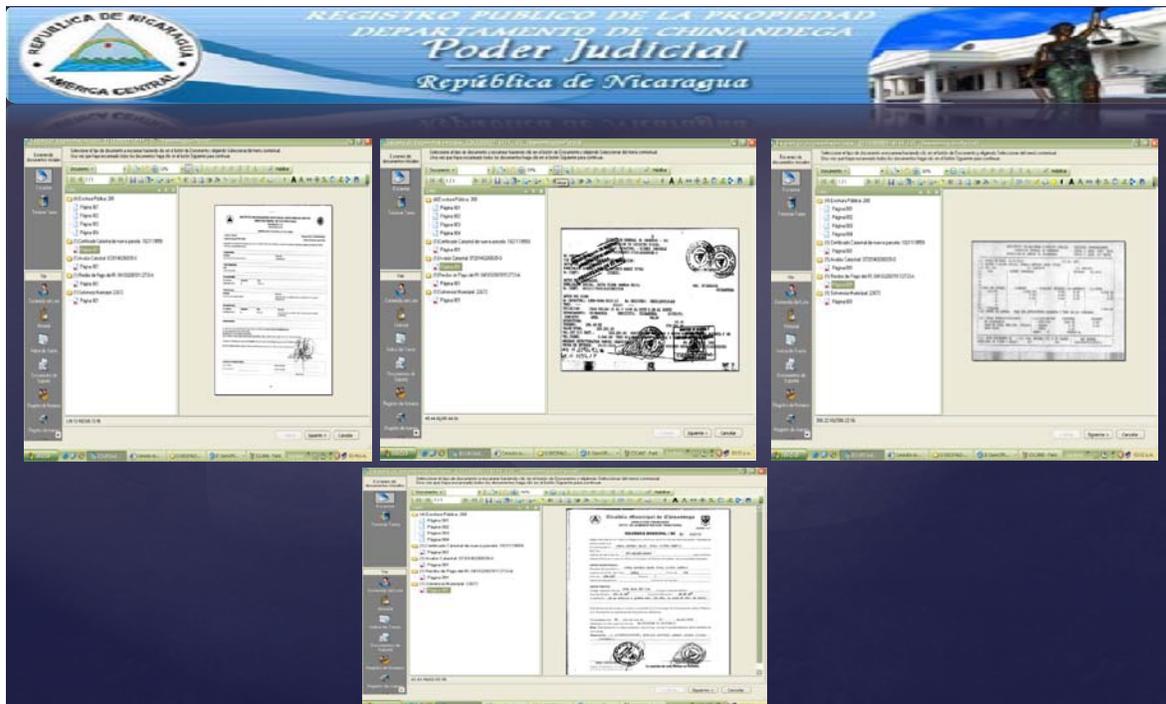
- (4) Escritura Pública: 268
 - Página 001
 - Página 002
 - Página 003
 - Página 004
- (1) Certificado Catastral de nueva parcela: 1021119559
 - Página 001
- (1) Avalúo Catastral: 0720140200035-0
 - Página 001
- (1) Recibo de Pago del IR: 0410320070112733-A
 - Página 001
- (1) Solvencia Municipal: 22672
 - Página 001

138.94 kb/450.08 kb

Botones: < Atrás, Siguiente >, Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.





“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Calificación de Documentos

Calificación Inicial: (CH00000118012, ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos)

Ingresar Datos de la Transacción

No. Transacción: CH00000118012
 Transacción: ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos
 Fecha-Hora de Libro Diario: 17/02/2014 09:27:18 a.m.
 Número de Asiento de Diario: 153709
 Comentarios:

Fecha de Autorización/Solicitud: 11-feb-2014
 Autorizado/Solicitado por: FRANCISCO XAVIER RIOS ROSALES

Lista de Documentos de Soporte			
Tipo de Documento	No. Documento	Fecha Documento	Autorizado/solicitado por
Escritura Pública	14	11-feb-2014	FRANCISCO XAVIER RIOS ROSALES

Calificación del Documento: Compete al Registrador la calificación del Documentos, este decide sobre el Rechazo, Denegatoria o Inscripción del documento presentado

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Calificación Inicial: Terminar Tarea (CH00000118012, ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos)

Seleccione el paso siguiente. Ingrese comentarios si es necesario.

Pasos Posibles

- Distribución de Documentos
- Rechazar Solicitud

Comentario

Finalizada la calificación y aprobación del documento por el Registrador, este pasa a distribución a fin de ser asignado a un inscriptor.-



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



Calificación Inicial: Rechazar Solicitud

Ingrese la razón para la finalización del registro.

Rechazar Solicitud

Razón de Suspensión

En Adición

- Suspendido
- Denegado
- Firme con iniciales todas las enmiendas
- Indique la tenencia de los cedentes
- Indique la fecha de nacimiento o la edad del estudiante
- Reconcilie las palabras y las figuras adentro
- Sometá la copia original o certificada de

Añadir...

Actualizar...

Eliminar

Imprimir

Razón de Suspensión

En Adición

< Atrás Terminar Cancelar

REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL

CARTA DE RECHAZO
SIICAR - REGISTRO MERCANTIL Y PERSONAS

Solicitante

Oficina de registro: Chinandega

Nombre: RODRIGUEZ CASTILLO MARTHA GIOCONDA

Dirección:

En favor de: CONSTRUCTORA FERNANDO MARTIN S.A.

Tipo de Acto: ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos

Número de Transacción: CHOO0000118012

Fecha de Diario: 17-feb-2014 09:27:18 a.m. Número de Diario: 155709

Documento de Soporte Principal

Tipo de Documento: Escritura Pública

No. Documento: 14

Fecha de:

Autorizado/Solicitado por: FRANCISCO XAVIER RIOS ROSALES

Motivos del Rechazo

Esta carta notifica que su(s) transacción(es) ha(n) sido rechazada(s) por las siguientes razones:

1. Suspendido Razones del Rechazo con su repectivo fundamento legal

18-febrero-2014 01:20:49 p.m. Entregada a _____ / _____ / _____



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.”



Distribución de Documentos: Asigne Tarea (CH000000118012, ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos)

Seleccione usuario o grupo para asignar tarea.

Usuarios/Grupos Posibles

Nombre	Nombre de Usuario
Inscriptores_Mercantil	
Nancy Lira	nlira_ins
Russell Perez	rperez_ins
Judith Parrales	jparrales_ins
Lester Samuel Torres Sandoval	ltomes
Estrellita del Camen Troz Martinez	etroz
Ianary Gutierrez	igutierrez
Patricia Mercedes Sediles Flores	psediles
Carlos Mejia	omejia_ins
Ricardo Arce	rarce_ins
Carolina Solis	csolis

< Atrás **Siguiente >** Cancelar

Distribución de Documentos: Terminar Tarea (CH000000118012, ISIES-Inscripción de Sociedad y Estatutos)

Seleccione el paso siguiente. Ingrese comentarios si es necesario.

Pasos Posibles

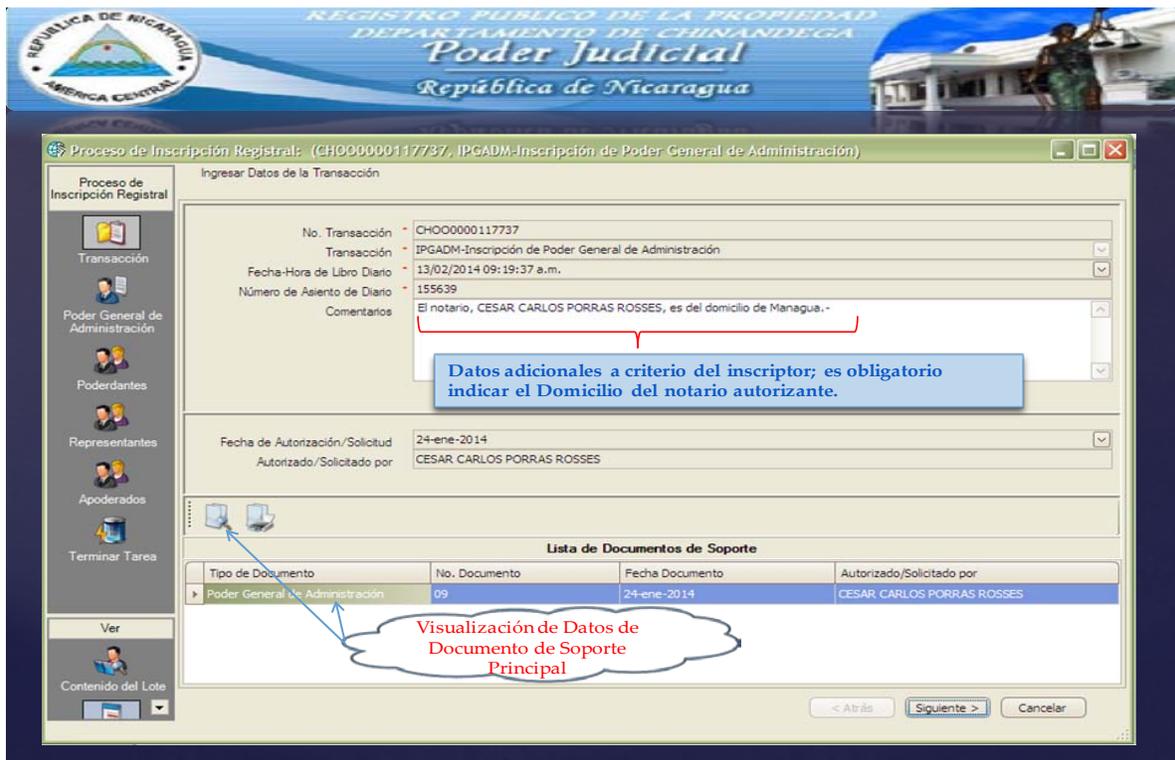
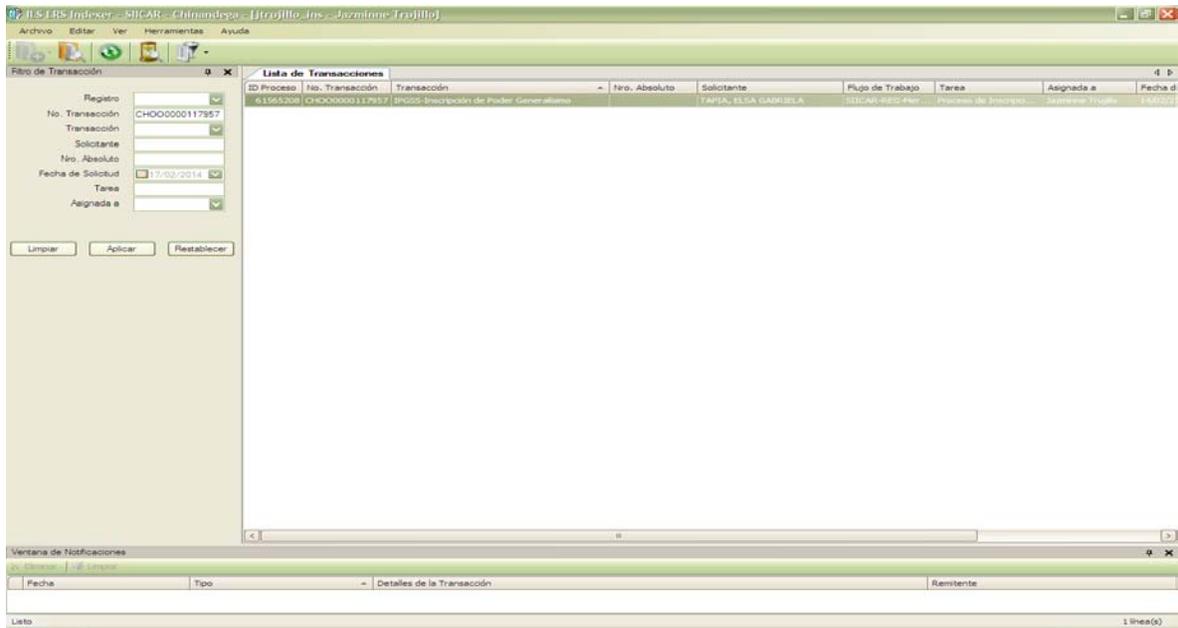
- Proceso de Inscripción Registral

Comentario

< Atrás **Terminar** Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.”





“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Proceso de Inscripción Registral: (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Ingresar Datos del Poder

Número Absoluto "Temporal" CHOO4200000404

Tipo de Poder que se inscribe que corresponde al Tipo de Trámite ingresado en VU

Tipo de Poder: Poder General de Administración

Mandato: Corporación Agrícola S.A (AGRI-CORP) otorga PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere a favor del señor: AMILCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN, para que en los negocios propios de la sociedad ejerza la representación de Apoderado General de Administración a fin de que cumpla con los objetivos de la Sociedad, teniendo las facultades propias e inherentes a este tipo de Mandato, pudiendo por lo tanto, ejecutar todos los actos jurídicos que según su objeto social se encuentren comprendidos en el como medio de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato. Que en el ejercicio de éste tendrá las facultades: a) Celebrar convenios y suscribir contratos, así como ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes de la sociedad. Y demás comprendidos en el Arto. 3296 del Código Civil de la República de Nicaragua.-

El Inscriptor realiza un resumen o inscripción íntegra del Objeto Social, Mandato, o Actividad Comercial según el caso, el que debe estar conforme con lo establecido

< Atrás Siguiente > Cancelar

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Proceso de Inscripción Registral: (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Ingresar Datos del Poderdante

Poderdantes

Corresponde a Personas Jurídicas no inscrita en este Registro

N.I.S.	Razón Social	Nombre Comercial	Siglas
CHC02200000050	Corporación Agrícola, Sociedad Anónima		AGRI-CORP

Busca las Personas Jurídicas inscritas, si esta se encuentra inscrita en Tomos, es indispensable realizar primeramente el traslado a SIICAR

Elimina la Persona Jurídica ingresada por error

Edita los datos ingresados

< Atrás Siguiente > Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.”



Formulario de datos para un poderdante. Campos:

- N.A.S: CH002200000050
- Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima
- Razón Social: Corporación Agrícola, Sociedad Anónima
- Nombre Comercial: AGRI-CORP
- Siglas: Empresa Matriz
- Tipo de Sucursal: Nicaragua
- Nacionalidad: Chinandega
- Departamento: Chinandega
- Municipio: Chinandega
- Domicilio: Chinandega
- Capital Social: 956,176,000.00
- Moneda: Córdobas
- Reserva (%): 5%
- Plazo: 99 años
- Objeto Social: La Sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de Plantas Industriales procesadoras.
- Comentarios: De conformidad a Certificación de Sentencia autc

Botones: Aceptar, Cancelar

Interfaz de usuario del sistema de inscripción registral. Encabezado: REPUBLICA DE NICARAGUA, AMERICA CENTRAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA, Poder Judicial, República de Nicaragua.

Título de la ventana: Proceso de Inscripción Registral: (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Acción: Ingresar Datos de los Representantes

Sección: Representantes

Subsección: Personas Naturales

Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido	No. Identificación
ARNESTO		PALAZIO	FRANZADO	201-221042-0000F

Acciones disponibles:

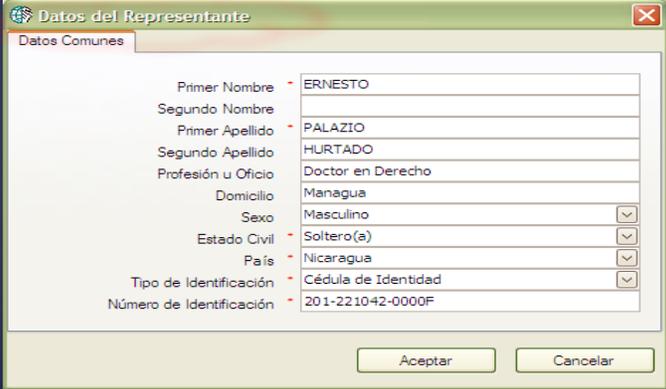
- Ingresar Datos del Representante Legal
- Elimina la Persona Natural ingresada por error
- Edita los datos ingresados
- Buscador de personas Naturales que ya fueron ingresadas en las Bases de Datos
- Muestra listado de Socios a fin de extraer la información

Botones de navegación: < Atrás, Siguiente >, Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.





Datos del Representante

Datos Comunes

Primer Nombre - ERNESTO

Segundo Nombre

Primer Apellido - PALAZIO

Segundo Apellido - HURTADO

Profesión u Oficio - Doctor en Derecho

Domicilio - Managua

Sexo - Masculino

Estado Civil - Soltero(a)

País - Nicaragua

Tipo de Identificación - Cédula de Identidad

Número de Identificación - 201-221042-0000F

Botones: Aceptar, Cancelar

Muestra los Datos de la Persona Natural (Representante Legal). Estos Datos son modificables solo por el Inscriptor por esa razón son mostrados en fondo blanco.

El Documento de Identificación puede ser: Cédula de Identidad, Pasaporte, Licencia de Conducir, Cédula Extranjera, Cédula de residencia o Sin Identificación en Libros en los casos de los trasladados.

El Sistema contiene el Algoritmo que asigna los Números de Cédulas a cada Ciudadano Nicaragüense, lo que permite una identificación plena y segura del mismo.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Proceso de Inscripción Registral: (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Ingresar Datos de los Apoderados

Apoderados

Personas Naturales	Primer Nombre	Segundo Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido	No. Identificación
	AMILCAR	MANUEL	YBARRA-ROJAS	BROGDEN	001-040456-0071A

Ingresar Datos del Apoderado

Elimina la Persona Natural ingresada por error

Edita los datos ingresados

Buscador de personas Naturales que ya fueron ingresadas en las Bases de Datos

Muestra listado de Socios a fin de extraer la información

< Atrás
Siguiente >
Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



Una ventana de software con el título "Datos del Apoderado" que muestra un formulario de datos personales. El formulario contiene los siguientes campos:

Primer Nombre	AMILCAR
Segundo Nombre	MANUEL
Primer Apellido	YBARRA-ROJAS
Segundo Apellido	BROGDEN
Profesión u Oficio	Ingeniero en Aeronáutica
Domicilio	Managua
Sexo	Masculino
Estado Civil	Casado(a)
País	Nicaragua
Tipo de Identificación	Cédula de Identidad
Número de Identificación	001-040456-0071A

En la parte inferior de la ventana hay dos botones: "Aceptar" y "Cancelar".

Una ventana de software con el título "Proceso de Inscripción Registral: Terminar Tarea (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)".

En la parte superior izquierda hay un menú con las siguientes opciones: "Proceso de Inscripción Registral", "Transacción", "Poder General de Administración", "Poderdantes", "Representantes", "Apoderados", "Terminar Tarea", "Ver" y "Contenido del Lote".

El área principal muestra "Pasos Posibles" con un ícono de documento y el texto "Verificación Final" circulado en verde. Debajo de esto hay un recuadro con el siguiente texto: "Una vez ingresados todos los datos, finaliza el proceso de Inscripción Registral y el trámite se dispone a ser Revisado por el Verificador Final".

Debajo del recuadro hay un campo de "Comentario" que está vacío.

En la parte inferior derecha hay tres botones: "< Atrás", "Terminar" (circulado en verde) y "Cancelar".



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Verificación de Inscripción

Verificación Final: (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Datos de la Transacción

- No. Transacción: CH000000117737
- Transacción: IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración
- Fecha-Hora de Libro Diario: 13/02/2014 09:19:37 a.m.
- Número de Asiento de Diario: 155639
- Comentarios: El notario: CESAR CARLOS PORRAS ROSSES, es del domicilio de Managua.-

Fecha de Autorización/Solicitud Autorizado/Solicitado por: 24-ene-2014 CESAR CARLOS PORRAS ROSSES

Lista de Documentos de Soporte

Tipo de Documento	No. Documento	Fecha Documento	Autorizado/Solicitado por
Poder General de Administración	09	24-ene-2014	CESAR CARLOS PORRAS ROSSES

< Atrás | Siguiente > | Cancelar

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Verificación de Inscripción

Verificación Final: (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Datos del Poder

- N.A.D: CH004200000404
- Tipo de Poder: Poder General de Administración
- Mandato: Corporación Agrícola, Sociedad Anónima (AGRI-CORP) otorga PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere a favor del señor: AMILCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN, para que en los negocios propios de la sociedad ejerza la representación de Apoderado General de Administración, a fin de que cumpla con los objetivos de la Sociedad, teniendo las facultades propias e inherentes a este tipo de Mandato, pudiendo por lo tanto, ejecutar todos los actos jurídicos que según su objeto social se encuentren comprendidos en él, como medio de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato. Que en el ejercicio de éste tendrá las facultades: a) Celebrar convenios y suscribir contratos, así como ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes de la sociedad. Y demás comprendidos en el Arto. 3296 del Código Civil de la República de Nicaragua; y en la Escritura Pública que se inscribe.-

En el proceso de Verificación Final, se observa el mismo formato de pantallas contenidas en inscripción registral, salvo que estas se vuelve sólo de Lectura, mostrando un fondo gris, por lo que el Verificador no puede modificar la información contenida en ellas, teniendo que devolver el trámite al inscriptor para realizar las rectificaciones o aclaraciones necesarias a criterio del Verificador.

< Atrás | Siguiente > | Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.”



Verificación Final: (CH00000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Datos del Poderdante

Poderdantes

Personas Jurídicas Entes Asociativos

N.A.S.	Razón Social	Nombre Comercial	Siglas
CH00220000050	Corporación Agrícola, Sociedad Anó...		AGRI-CORP

< Atrás Siguiente > Cancelar

Datos del Representante

Datos Comunes

Primer Nombre	ERNESTO
Segundo Nombre	
Primer Apellido	PALAZIO
Segundo Apellido	HURTADO
Profesión u Oficio	Doctor en Derecho
Domicilio	Managua
Sexo	Masculino
Estado Civil	Soltero(e)
País	Nicaragua
Tipo de Identificación	Cédula de Identidad
Número de Identificación	201-221042-0000F

Aceptar Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.”



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Datos del Apoderado

Datos Comunes

Primer Nombre	AMILCAR
Segundo Nombre	MANUEL
Primer Apellido	YBARRA-ROJAS
Segundo Apellido	BROGDEN
Profesión u Oficio	Ingeniero en Aeronáutica
Domicilio	Managua
Sexo	Masculino
Estado Civil	Casado(a)
País	Nicaragua
Tipo de Identificación	Cédula de Identidad
Número de Identificación	001-040456-0071A

Aceptar Cancelar

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Verificación Final: Terminar Tarea (CHO00000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Seleccione el paso siguiente. Ingrese comentarios si es necesario.

Pasos Posibles

- Impresión, Firma y Sello
- Rechazar Solicitud
- Rechazar Borrador

Comentario

Siendo correctos los datos ingresados en Inscripción Registral, el Verificador enviará a Firma y Sello la transacción. Al momento de enviar el trámite a F/S, la información contenida deja de ser un borrado y pasa a las tablas definitiva volviendo inalterable hasta para el Registrador, considerándose un asiento pleno y perfecto.

En caso de que el Verificador observe errores de fondo en el Documentos, este podrá realizar un borrador de Carta de Rechazo, el que pasar a firma del Registrador.

Encontrando alguna inconformidad o falta de aclaración de alguna circunstancia, el Verificador devuelve el trámite al Inscriptor a fin de que subsane tal omisión o rectifique datos mal ingresados; tales observaciones se deben indicar en el campo comentario, el que es el único sobre el cual puede inscribir el Verificador.

< Atrás Terminar Cancelar



“Seguridad Jurídica del Proceso de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, con la Implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro, SIICAR.”



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Impresión, Firma y Sello: Impresión, Firma y Sello (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Favor Imprimir el Certificado

Transacciones

Lista de Transacciones

No. Transacción	Transacción	Fecha-Hora de Diario	Número de Asiento de Diario	Cancelado por	Estado
CH000000117737	IPGADM-Inscripci...	13/02/2014 09:19:37	155639		Registrado

Visualiza el Folio personal con cada una de sus Secciones, a fin de ser Impreso y Firmado por el Registrador

< Atrás **Siguiente >** Cancelar

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA
Poder Judicial
República de Nicaragua

Impresión, Firma y Sello: Terminar Tarea (CH000000117737, IPGADM-Inscripción de Poder General de Administración)

Seleccione el paso siguiente. Ingrese comentarios si es necesario.

Pasos Posibles

- Escaneo de documentos finales

Comentario

< Atrás **Terminar** Cancelar



Capítulo IV. Seguridad Jurídica del SIICAR

Una vez hecha las aportaciones teóricas sobre el SIICAR, se analiza en el presente capítulo el alcance en materia de seguridad jurídica registral, que trae consigo la próxima implementación de este sistema en el proceso de inscripción de la propiedad inmueble en León, Con el SIICAR se brinda seguridad jurídica a los usuarios y terceras personas que de manera directa e indirecta hagan uso de los servicios que el registro de la propiedad Inmueble de León brinda, al diseñar, desarrollar e implementar un sistema automatizado que vincule la información registral y catastral, que garantice la seguridad de la información, automatice los procesos para la prestación de los servicios y que a su vez permita la descentralización de los mismos para optimizar la administración y ejecución de los procesos registrales y catastrales de forma integral, primero en León y posteriormente en todo el país y mejorar la atención a la ciudadanía.

Además de que no permite una inscripción que no tenga referencia catastral, no permite que se inscriba en el Registro Público un traspaso de propiedad que rompa el tracto sucesivo; es decir, que solamente él o los propietarios, puedan realizar el traspaso de dominio.

Esta garantía de seguridad jurídica está, a su vez, fortalecida por una organización de vigilancia administrativa que está prevista en el marco jurídico del funcionamiento de los Registros y mejorará la trazabilidad, es decir, que toda inscripción puede ser investigada y determinar quién, cuándo y desde qué computadora hizo alguna inscripción o parte de ella.



4.1 Cuadro comparativo del Proceso Registral Actual y el Proceso Registral SIICAR

Proceso Registral Actual	Proceso Registral SIICAR
<ul style="list-style-type: none">• Procesos manuales, no electrónicos (de 30 días para hacer una inscripción).• Se utilizan los libros. Los libros se deterioran, perdida de las hojas de los libros, se destruyen. Sucede en todos los departamentos.• Existen datos en forma análoga no digitalizados.• Falta de documentación de los procesos.• El “software” existente no se utiliza Base de datos obsoleta y centralizada.	<ul style="list-style-type: none">• Modernización del equipo informático de los Registros, incluyendo la creación de una Oficina Central. (Inscripción en un máximo de 10 días).• Eliminación del problema de duplicación de cuentas registrales.• Simplificación de los asientos de inscripción.• Homogenización de Procesos en todos los Registros del país.• Actualización permanente del Diario.• Actualización permanente del Índice de Propietarios.



<ul style="list-style-type: none">• Existe un proceso de digitalización obsoleto de los registros de derechos reales y mercantiles.• Hay registros que no cuentan con el proceso de digitalización (prenda, personas).• Se permite alterar el orden de prioridad de un servicio.• No existe seguridad respecto al contenido de la información (correcta/calidad).• Desactualización (mayor problemática).• No existe un mantenimiento correcto de los datos entregados por proyectos.• No existen procedimientos de como catastro debería utilizar los datos generados por proyectos (barrido).• Acceso restringido de la información debido a que se encuentra destruida parte de ella por el deterioro de los tomos. <p>Sobrecargo laboral al personal del Registro Público.</p> <p>Retraso en el proceso de inscripción.</p> <ul style="list-style-type: none">• Actualmente no hay una correcta coordinación entre DGI y Registro para efectos de Recaudación.	<ul style="list-style-type: none">• Este proceso de digitalización se hará con el SIICAR de manera moderna y ágil• Archivo/Control automático de los procesos de servicio (todos los procesos estará automatizados y digitalizados).• No se podrá alterar el orden de prioridad de un servicio.• Seguridad de la información en cuanto a la realidad y calidad en las transacciones.• Constante actualización del Diario.• Posibilidad de asegurar un estándar de calidad para el servicio registral (Certificación).• Garantía del contenido de las certificaciones de inscripción.• Acceso a la información registral de manera directa (evitando el rastreo secuencial de los tomos en formato papel) a través de pantallas de consulta.• Distribución equitativa de la carga de trabajo a los funcionarios.• Disminución del tiempo de servicio y de los trámites• Una herramienta que apoyará el incremento de la recaudación fiscal.
---	--



<ul style="list-style-type: none">• Poca afluencia de los usuarios a hacer sus trámites.	
--	--

4.2 Análisis de las Ventajas del SIICAR

- ✓ Actualización y modernización
- ✓ Integración catastro/ registro
- ✓ Fidelidad de la data
- ✓ Conservación de la data
- ✓ Eliminación de errores
- ✓ Inmediatez de la información
- ✓ Logística y gestión de despacho
- ✓ Trazabilidad
- ✓ Proyección social
- ✓ Uso de tecnología

Es evidente que la implementación del SIICAR es una respuesta del Estado a la necesidad de protección de los derechos reales de los ciudadanos, quienes quieren contar con la seguridad jurídica necesaria que les permita disponer



libremente de sus propiedades, así como adquirir e invertir sin el temor de que el día de mañana, se vean involucrados en algún litigio.

La implementación del SIICAR trae consigo más ventajas que desventajas; no quiere decir esto que no vayan a existir problemas, como se sabe, existen en Chinandega, único departamento del país que ha implementado completamente el sistema, pero es obvio que el uso de la tecnología vendrá a proporcionar mayor seguridad y rapidez en los trámites registrales.

Algunas de las ventajas que trae consigo este sistema no tienen solamente que ver con características técnicas, sino con la metodología de desarrollo y la estructura institucional de implementación, mantenimiento y soporte técnico.

La carga de trabajo en Registro de la Propiedad Inmueble será equilibrada, ya que el sistema automáticamente asignará a cada operario la carga de trabajo. A la vez, se podrá brindar soporte técnico en línea integrada con el manual de procedimiento interno. Con todo ello, se estaría cumpliendo con las leyes vigentes que regulan el procedimiento de inscripción en Nicaragua.

Otra ventaja del SIICAR es el efectivo intercambio de información entre los municipios del país (como por ejemplo las parcelas limítrofes), que ayudará al ordenamiento territorial, para efectos de control y pago de impuestos.

Un gran aporte de este sistema es que trae consigo una atención más rápida y accesible al usuario, ya que desde cualquier computadora, el mismo podrá hacer uso de los servicios en línea que se ofrecen, sin necesidad de hacer las grandes filas que hasta hoy hace. La ventanilla única, que es la plataforma virtual en la que el usuario podrá hacer uso de los servicios del sistema, está confeccionada de la manera más sencilla y práctica, a fin de que usuarios con poca o nula experiencia en el uso de la tecnología, puedan acceder a ella.



A nivel interno es importante destacar que habrá mayor disponibilidad de informes periódicos para la toma de decisiones, ya que el sistema arrojará estos informes de manera automática.

Los funcionarios del Registro, operadores del sistema solamente verán y podrán ejecutar las funcionalidades definidas para su cargo (o roles). Al asignar claves y usuarios, el SIICAR facilita la identificación de cualquier usuario, sus acciones y los datos que cambió, este es un aspecto importante, ya que evitaría cualquier tipo de manipulación maliciosa, así como controlaría la corrupción que se pueda dar en este tipo de procesos. A la par de esto, el sistema se actualiza automáticamente y no de manera manual como hasta hoy se hace. El mismo está programado para detectar fallas y reportarlas (Inconsistencias de datos, fechas o números,)

La cantidad de documentos físicos que son manipulados será mínima, reduciendo así el riesgo de pérdida o falsificación de los mismos, además del mejor uso de la infraestructura del registro.

En cuanto a coordinación entre las instituciones involucradas, es obvio que habrá mayor disponibilidad de información correspondiente a la gestión registro-catastral de cada usuario. Uno de los problemas que en la actualidad se presentan entre estas instituciones es que la información y datos existente en cada una de ellas sobre las parcelas, tamaños e incluso dueños no coincide, acarreando atraso en el proceso de inscripción y gastos económicos para los usuarios propietarios, con el SIICAR, los tomos del Registro serán digitalizados, al igual que los planos que emite el Catastro y las inconsistencias en datos e información se irán desvaneciendo. Los flujos de trabajos de Catastro y Registro se uniformarán, garantizando el cumplimiento de los procedimientos.



Aunado a estas ventajas, la más importante es que la implementación del SIICAR en el Registro de la Propiedad Inmueble de León, otorga seguridad jurídica a los actos que conforme a la Ley deben surtir efecto contra terceros, cumpliendo con el principio de publicidad. Garantiza la veracidad de los datos que se consignan en el “Folio Real” para futuras transacciones, todo esto al evitar la dispersión de información.

1.3 Principales problemas que trae consigo la implementación del SIICAR

A pesar de las grandes ventajas y beneficios que la implementación del SIICAR trae consigo, no se puede dejar de lado las dificultades propias de la modernización y cambios sustanciales del mismo. Algunas de las cuales se pueden observar en el primer Departamento del país en el que se implementó, Chinandega:

Ha sido una lucha constante por parte de la institución del Registro para que la población acuda a realizar el proceso de migración de su propiedad al SIICAR, sin embargo la resistencia al cambio ha sido una barrera, ya que la ciudadanía no muestra el interés esperado.

En el proceso de implementación, adaptación y desarrollo del SIICAR se dio acumulación en las inscripciones principalmente por problemas catastrales, esta situación se puede repetir en el registro de León, debido a la falta del ordenamiento territorial de las propiedades, a pesar de los esfuerzos del barrido Catastral hecho en los últimos años.

Problemas para ubicar los NAC matrices que son proporcionados por Catastro a Registro para realizar las inscripciones, sin este número es evidente que no se puede hacer la inscripción en el Registro.



Uno de los más grandes obstáculos que la implementación del SIICAR puede presentar es el relacionado con las diferencias de áreas entre Registro y Catastro, situación causada por el Barrido Catastral que produjo la ruptura de la relación finca-parcela, pues ahora por cada finca existen varias parcelas. Producto de ello no existe control sobre el área remanente por parte de Catastro. Con el SIICAR se debe empezar hacer este proceso.

A la par de estas razones técnicas existe las condiciones económicas y de capacitación del personal del Registro Público de León que en muchos de los casos son trabajadores de más de diez años de estar en la Institución y que han trabajado sin hacer uso de la tecnología. La Corte Suprema de Justicia corre el peligro de no poder afrontar sus compromisos, provocando la insostenibilidad del SIICAR. Igual peligro enfrenta el Catastro que tiene el mismo problema de adaptación. (DNR, 14 de mayo 2015)



II. Conclusiones

A través de la implementación del SIICAR se proporcionará las herramientas para el procesamiento de datos y para la validación de las modificaciones en cuanto a la situación legal y geográfica de una propiedad, el análisis usual de datos internos y las estadísticas requeridas de un servicio público moderno, y finalmente, proporcionará a todos los potenciales usuarios, ya sean públicos o privados, información actualizada a través de consultas en las oficinas y posteriormente mediante acceso electrónico de sólo lectura.

El propósito de este proyecto es garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, evitando así la doble inmatriculación de propiedades inmuebles además de que se creara una sola base de datos entre catastro y registro, generando una coordinación eficiente entre ambas instituciones.

También se brindará seguridad al no tener que usar tomos, ya que estos generalmente se deterioran con su frecuente y mal uso.

Este proceso de implementación del SIICAR ha sido lento pero debe darse, se debe crear la cultura en los ciudadanos para que hagan uso del mismo.

Dentro de los beneficios que el SIICAR aportara como nuevo sistema podemos señalar:

- 1- Seguridad jurídica y territorial para el titular del derecho frente a terceros.
2. Ordenamiento territorial.
3. Depuración del Sistema de inscripción anterior.
4. Tipificación de las transacciones.
5. Garantía del contenido de las Certificaciones.



- 6. Disminución del tiempo de entrega.
- 7- generación de un identificador único por objeto.
- 8- la ubicación física de una propiedad.
- 9- que el titular del dominio sea el propietario.
- 10- que el objeto de una transacción SIICAR sea el que refleja la escritura.
- 11- la integración catastro registro, garantiza la seguridad jurídica.



III. Recomendaciones

- Promover (en coordinación con la Dirección Nacional de Catastro / INETER) la creación e integración de la Oficina Administrativa del SIICAR (OA-SIICAR) para garantizar la implementación y sostenibilidad del sistema.
- Garantizar la presencia administrativa, técnica y efectiva de la CSJ durante el tiempo de adaptación del SIICAR, así como en el proceso de contratación y ejecución de las etapas Análisis, Diseño, Desarrollo e Implementación.
- Asegurar el cumplimiento de las obligaciones o compromisos que provienen de los convenios, contratos y documentos oficiales, autorizados por la Coordinación de Registros, y que implican:
 - a. Mejoramiento de Infraestructura e Instalaciones (eléctricas, climáticas, telecomunicaciones, etc.).
 - b. Capacitación del personal.
 - c. Producción de Manuales de Procedimiento para las actividades de las oficinas registrales.
 - d. Integrar de manera definitiva a los Registradores de todo el país en las actividades de reingeniería de procesos.



Fuentes de información : VIII

- (2004). *Terminos de referencia para el diseño, desarrollo e implementación del sistema de información integrado catastro y registro*. Managua.
- Cadri. (20 de abril de 2014). Obtenido de <http://www.cadri.org/el-registro-publico-en-nicaraguapor-myriam-jarquin-de-medina/>
- Corte Suprema de Justicia. (junio 2003). *Informe Ejecutivo del Plan Operativo Global*. managua.
- DELOS, J. T. (19775). “*Los fines del Derecho: bien común, seguridad, justicia*”. mexico: Editorial Imprenta Universitaria. Pág. 47.
- DNR. (15 de mayo 2014). *Entrevista al Dr.: Luis Antonio Sandino Asesor legal del Director Nacional adjunto de la DNR y responsable del proyecto piloto SIICAR*. Chinandega.
- DNR 2010. (2010). *DOCUMENTO EJECUTIVO Alcance del Proyecto SIICAR*. managua.
- DNR. (2012). *Sistema Integrado de Información de Catastro y Registro*. Managua.
- DNR. (2013). *Flujo del SIICAR*. Managua.
- GEIGER, T. (1983). “*Estudios de Sociología del Derecho*”. mexico: Fondo de Cultura Económica. Págs. 91-93.
- Gerencie. (5 de mayo de 2014). Obtenido de <http://www.gerencie.com/seguridad-juridica.html>
- PINA, R. y. (1978). “*Diccionario Jurídico*”. mexico: Editorial Porrúa. México. Pág. 347.
- E74 Escobar Fornos Iván. *Introducción al derecho Inmobiliario Registral Nicaragua/ Iván Escobar Fornos, 2da edición*. Managua: Hispamer, 1999 366p.
- E74 Escobar Fornos Iván. *Casos Prácticos de Derecho Inmobiliario. Registral/ Iván Escobar Fornos. 1ra edición*. Managua: Hispamer, 1999, 239p.



E74 Escobar Fornos Iván. Derecho Registral Comparado. Iván Escobar Fornos. 2da Edición. Managua, Hispamer, 2001.

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

REGLAMENTO LEY No. 698, LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

DECRETO No. 13-2013, Aprobado el 22 de Febrero del 2013

Publicado en La Gaceta No. 44 del 7 de Marzo del 2

LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL

LEY No. 509. Aprobada el 11 de Noviembre del 2004.

Publicada en La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005.

REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL (LEY 509)

Presidencia de la república de Nicaragua

Decreto no.62-2005,

Aprobado el 9 de septiembre del 2005

Publicado en la gaceta no. 176 del 09 de septiembre del 2005



ANEXOS IX

Entrevista al Dr.: Luis Antonio Sandino Asesor legal del Director Nacional adjunto de la DNR y responsable del proyecto piloto SIICAR Chinandega.

Buenos días Lic. Luis Antonio Sandino egresado de la carrera de Derecho de la Universidad de Ciencias Comerciales, el motivo de esta entrevista es obtener información valiosa sobre SIICAR ya que es mi tema monográfico, de ante mano se los agradezco por proporcionarme esta valiosa información.

- ¿Cómo surge la idea del SIICAR?

SIICAR nace producto de un contrato que firmó el representante de Nicaragua con un consorcio internacional financiado por un préstamo del banco mundial.

- ¿En qué año se implementó el proyecto piloto?

Se implementó 4 de noviembre del 2009

- ¿En qué lugar se implementó por primera vez y porque ahí?

Fue en Chinandega porque ahí se estaba desarrollando el barrido catastral y fue porque es un departamento con muchas circunstancias y problemas de áreas, debido a que es un departamento fronterizo, es puerto, existen muchos latifundios, hay mucha propiedad costera, comunal y áreas protegidas.

- ¿Cómo la implementación del SIICAR garantiza la seguridad jurídica en la inscripción de propiedades?



1-No permite una inscripción que no tenga referencia catastral.

2-No permite que se inscriba en el Registro Público un traspaso de propiedad que rompa el tracto sucesivo; es decir, que solamente el o los propietarios pueden realizar el traspaso de dominio.

Estas garantías de seguridad jurídica están, a su vez, fortalecidas por una organización de vigilancia administrativa que está prevista en el marco jurídico del funcionamiento de los Registros.

3- La trazabilidad de las transacciones. Es decir, que toda inscripción puede ser investigada y determinar quién, cuándo y desde qué computadora hizo alguna inscripción o parte de ella.

- Ventajas del SIICAR

Las ventajas del SIICAR pueden resumirse en la siguiente lista:

1. Homogenización de Procesos en todos los Registros del país.
2. Archivo/Control automático de los procesos de servicio (conocimiento de la carga de trabajo de cada oficial de registro y el estatus de cada trabajo asignado en un momento dado).
3. Actualización permanente del Diario.
4. Actualización permanente del Índice de Propietarios.
5. Simplificación de los asientos de inscripción.
6. Aseguramiento del tracto sucesivo.
7. Eliminación del problema de duplicación de cuentas registrales.
8. Optimización del espacio físico en las oficinas registrales.
9. Modernización del equipo informático de los Registros, incluyendo la creación de una Oficina Central.

- ¿De cuanto es la inversión con la implementación de este de SIICAR?



La inversión es de uno punto cinco millones de dólares

- ¿Cómo cree usted que se puede garantizar la seguridad jurídica en el proceso de inscripción de bienes inmuebles?

Diseñar, desarrollar e implementar un sistema automatizado que vincule la información registral y catastral, que garantice la seguridad de la información, automatice los procesos para la prestación de los servicios y que a su vez permita la descentralización de los mismos para optimizar la administración y ejecución de los procesos registrales y catastrales de forma integral en todo el país y mejorar la atención a la ciudadanía

- ¿Cómo valora la implementación del SIICAR en RP de Chinandega? ¿Necesita ser mejorado?

El SIICAR no es perfecto sin embargo hemos llegado a un nivel satisfactorio x la estabilidad del sistema porque se acabaron los congelamientos y existe más rapidez en el proceso y hay que estarlo mejorando constantemente.

- ¿Cuáles son los próximos registros a implementarse el sistema?

León y Estelí.

Glosario

1. Inscripción: 1. Acción y efecto de inscribir.
2. f. Escrito grabado en piedra, metal u otra materia duradera, para conservar la memoria de una persona, de una cosa o de un suceso importante.
3. f. Anotación o asiento en los libros, en que el Estado reconoce una obligación.
4. f. Documento o título que expide el Estado para acreditar esta obligación.



Propiedad: como la facultad o habilitación para tomar la posesión de algo y ejercer su control.

2. Inmueble: término inmueble proviene de un vocablo latino que sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

Los edificios, las casas y las parcelas o terrenos son inmuebles.

3. Registro: es un término que se origina en el vocablo latino regestum. Se trata del accionar y de las consecuencias de registrar, un verbo que refiere a observar o inspeccionar algo con atención. Registrar también es anotar o consignar un cierto dato en un documento o papel

4. Título registral: demostración jurídica de un derecho u obligación, de una propiedad

5. Usuario: El término, que procede del latín usuarios, hace mención a la persona que utiliza algún tipo de objeto o que es destinataria de un servicio, ya sea privado o público.

6. Base de datos: Una base de datos es el conjunto de datos informativos organizados en un mismo contexto para su uso y vinculación.

7. Coordinación: Entendemos por coordinación a la acción de coordinar, de poner a trabajar en conjunto diferentes elementos en pos de obtener un resultado específico para una acción conjunta.



Abreviaturas:

INIFOM: Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal

AIF: Asociación Internacional de Fomento

PRODEP: Proyecto de ordenamiento de la propiedad PRODEP

NAC: Número Absoluto Catastral

NAP: Número Absoluto de Propiedad

SIICAR: Sistema de Información Integrado Catastro Registro

SIICAR–VU: Subsistema de Ventanilla

SIICAR–EJOP: Subsistema de Ejecución Operativa

SIICAR–CONS: Subsistema de Consultas

SIICAR–REG: Subsistema Registral

SIICAR–CAT: Subsistema Catastral

SIICAR–COM: Subsistema de Comunicación

SIICAR-ADMIN: Subsistema de Administración del SIICAR

SINARE: Sistema Nacional de Registros

DNR: Dirección Nacional de Registro

INETER: Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.