

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA

UNAN – LEÓN

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.



**MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN
DERECHO.**

**TEMA: PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO DE
LEÓN.**

AUTORES:

- ❖ **CARMEN FRANCISCA ROMERO GUTIÉRREZ.**
- ❖ **MYRIAM MARÍA TORRES ROSTRÁN.**

TUTOR:

Lic. DENIS DAVID REYES.

LEÓN, NOVIEMBRE, 2015.

**Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del
Departamento de León.**

TEMA:

**PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL
DEPARTAMENTO DE LEÓN.**

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

DEDICATORIA.

A mi Padre Celestial, por haberme regalado de su misericordia, amor, gracia, bondad y sabiduría en estos seis años, por haber sido mi proveedor, mi consolador y mi paz.

A mis Padres, que con su esfuerzo, paciencia, dedicación y amor, lograron ayudarme a cumplir mis sueños y objetivos.

A mis hermanos, familiares y amigos, por haberme ayudado con sus consejos y su apoyo incondicional, para que este sueño sea realizado.

Br. Carmen Francisca Romero Gutiérrez.

DEDICATORIA.

Dedico esta monografía en primer lugar a nuestro padre Dios y a la Virgen María, por permitirme culminar esta etapa de mi vida.

A mis padres Carlos Benito Torres y María José Rostrán, por su ayuda y sus consejos, por ser quienes me encaminaran a lo largo de mi vida y así poder terminar este camino, quienes me apoyaron todo el tiempo y en todo momento, y a quienes les debo todo lo que soy.

A mis hermanos María Mercedes y Eliezer Gabriel, para quienes espero haber sido un ejemplo.

A mis abuelitos, por acompañarme siempre, y por estar presente en todo momento de mi vida.

Pues es a ellos, a quienes les debo este trabajo, por su apoyo incondicional.

Br. Myriam María Torres Rostrán.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

AGRADECIMIENTO.

A mi Padre Celestial, por haber sido mí sustento, mi guardador y el proveedor de sabiduría.

A mis Padres, por su esfuerzo, esmero y dedicación, aún estando en la distancia, sus mejores consejos y su amor, estuvieron siempre para mí.

A mis familiares y amigos, por ayudarme en los momentos más difíciles para que pudiera lograr mí sueño.

Br. Carmen Francisca Romero Gutiérrez.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

AGRADECIMIENTO.

Agradezco primeramente a Dios y a la Virgen Santísima, por la salud que me concedieron y por haberme permitido llegar hasta este punto de mi vida, y de igual forma poder culminarlo.

A mis padres, quienes me dieron la vida, educación, consejos, ayuda, y por haberme acompañado a lo largo de este camino, por ser mi guía y estar siempre conmigo.

A mis tíos María Teresa Rostrán y Evertz Mendoza, por la ayuda y los consejos brindados.

Al maestro Lic. Denis David Reyes, por ser el tutor de este trabajo, por sus consejos, su ayuda y la enseñanza brindada, además de la dedicación puesta, lo cual han sido elementos fundamentales para la conclusión de este trabajo.

A la Lic., Luz Marina Zapata, registradora pública del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de León, por la ayuda brindada para la realización de esta monografía, por los conocimientos ofrecido.

Br. Myriam María Torres Rostrán.

INDICE.

INTRODUCCION _____ 01

CAPITULO I. GENERALIDADES

1.1- Definición de Derecho Registral. _____ 05.
1.2- Definición de Derecho Inmobiliario y Registral. _____ 05.
1.3- Definición de Registro. _____ 07.
1.4- Definición de Registro de la Propiedad. _____ 08.
1.5- Definición de Inscripción. _____ 09.
1.6- Definición de Asiento Registral. _____ 11.
1.7- Definición de Certificaciones. _____ 11.
1.8- Definición de Certificaciones Registrales. _____ 12.
1.9- Definición de Finca. _____ 12.
 1.9.1- Definición de Finca en sentido Registral. _____ 13.
 1.9.2- Modificaciones que sufre la Finca. _____ 13.
1.10- Definición de Titular Registral. _____ 14.
1.11- Definición de Catastro. _____ 15.
1.12- Definición de Certificado Catastral. _____ 15.

CAPITULO II. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

2.1- Antecedentes. _____ 16.
2.2- Naturaleza y Ramas. _____ 19.
2.3- Estructura Orgánica. _____ 21.
2.4- Organización Territorial. _____ 22.

CAPITULO III. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL REGISTRO.

3.1- Fines de la Institución del Registro. _____	24.
3.2- Características Principales de los Registros. _____	25.
3.3- Principios Registrales. _____	27.
3.4- Modo de llevar el Registro. _____	32.
3.5- Coordinación con el Catastro. _____	33.
3.6- Libros que debe llevar el Registro. _____	35.

CAPITULO IV. LEGISLACIÓN NICARAGÜENSE QUE AUXILIAN AL REGISTRO.

4.1- Código Civil de la Republica de Nicaragua. _____	37.
4.2- Ley N° 698. Ley General De Registro Público, y Su Reglamento. ____	38.
4.3- Ley de Prensa Agraria E Industrial. _____	40.
4.4- Ley N° 1909, Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal. _____	40.
4.5- Decreto N° 1690, Ley de Copia, Fotocopia y Certificaciones. _____	41.
4.6 Decreto N° 4091, Ley de Aranceles del Registro Público en General. _____	41.
4.7- Ley N° 139, Ley que da Mayor Utilidad a la Institución del Notariado. _____	42.
4.8- Ley N° 176, Ley Reguladora de Préstamos entre Particulares. _____	42.
4.9- Ley N° 260, Ley Orgánica del Poder Judicial. _____	43.
4.10- Decreto N° 6399, Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial. _____	43.
4.11- Ley N° 501, Ley de Carrera Judicial. _____	44.
4.12- Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua. _____	45.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

4.13- Ley del Notariado. _____	45.
4.14- Ley N° 152, Ley de Identificación Ciudadana. _____	46.
4.15- Ley N° 445, Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidad Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz. _____	47.
4.16- Ley N° 509, Ley General de Catastro. _____	47.
4.17- Decreto N° 62-2005, Reglamento de la Ley General de Catastro. _____	48.
4.18- Ley N° 452, Ley de Solvencia Municipal. _____	49.
4.19- Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria. _____	49.

CAPITULO V: PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

5.1- Título objeto de inscripción en el registro de la propiedad. _____	50.
5.1.1- actos y negocios jurídicos inter vivos. _____	51.
5.1.2- actos y negocios jurídicos mortis causa. _____	52.
5.1.3- Resoluciones judiciales. _____	52.
5.1.4- Actos administrativos. _____	52.
5.2- procedimiento de inscripción en el registro de la propiedad Inmueble _____	53.

CONCLUSION. _____	64.
--------------------------	-----

FUENTES DOCUMENTALES. _____	66.
------------------------------------	-----

ANEXOS. _____	72
----------------------	----

INTRODUCCIÓN.

El procedimiento de inscripción registral es una forma de expresión de cultura muy adoptada en nuestro sistema nacional, es por ello que es de gran trascendencia tratar de describir su funcionamiento en el quehacer registral.

El presente trabajo cuyo tema es PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO DE LEÓN, sigue las preguntas guiadoras de investigación; ¿Cuál es el procedimiento de inscripción que se realiza en el Registro Público de la Propiedad Inmueble?, ¿Qué tipos de actos y contratos se inscriben en el Registro Público de la Propiedad Inmueble?, ¿Cuáles son los fines fundamentales del Registro Público de la Propiedad Inmueble?

El Registro es aquella institución dotada de fe pública que brinda seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, sus causahabientes o terceros, a través de la publicidad, por lo tanto es un instrumento de publicidad cuya misión es facilitar al público ciertos datos importantes para el tráfico jurídico relativo a las distintas formas de inscripción Nicaragüense, cuya investigación sería difícil o imposible sin la institución del Registro.

Para la realización de este trabajo, fue utilizado un sistema de estudio Jurídico- Teórico (llamado también dogmático-formalista), en donde se utilizaron como fuentes del conocimiento jurídico, las directas o formales, siendo las técnicas de investigación empleadas las documentales, es decir fuentes primarias, (códigos, leyes, jurisprudencia), como la ley 698, Ley

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

General de Registros Públicos, y su Reglamento, Ley 509, Ley General de Catastro Nacional; fuentes secundarias (doctrina, libros, obras), como el libro Introducción al derecho inmobiliario registral nicaragüense de Iván Escobar Fornos, Manual de Derecho Inmobiliario Registral de Francisco Javier Sánchez Calero, y Blanca Sánchez Calero Arribas, y el Diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de Torre, fuentes terciarias, (páginas web) Sitio Web del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia; además se utilizó la una técnica de campo como lo es la entrevista, a la Registradora Pública del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de León, licenciada Luz Marina Zapata.

Mediante nuestra investigación realizamos un estudio sintetizado acerca del registro de la propiedad inmueble, planteándonos como **Objetivo General**, analizar el Procedimiento de Inscripción del Registro Público de la Propiedad Inmueble del departamento de León, de este se derivaron dos **Objetivos Específicos**, describir los tipos de actos y contratos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, y establecer la finalidad del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

El contenido de este trabajo ha sido dividido en cinco capítulos. En el primer capítulo establecemos las generalidades en torno al quehacer registral, es decir aquellos conceptos que son necesarios para comprender el funcionamiento registral.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

El segundo capítulo, lo dedicamos al Registro de la Propiedad Inmueble, partiendo de una breve reseña histórica, así como su naturaleza y ramas, estructura orgánica hasta concluir con su organización territorial.

En el tercer capítulo, destacamos aquellos aspectos fundamentales del registro como lo es, sus fines, características, principios los cuales son la base del registro, culminado con los libros que debe llevar el registro.

En el cuarto capítulo, realizamos un breve recorrido acerca de la legislación Nicaragüense que auxilian al registro, normas que regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como su régimen y organización. Lo cual dicho en forma sintética son el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad.

Finalizamos con un quinto capítulo, que se ajusta al tema de interés, puesto que nos enfocamos en el procedimiento de inscripción registral, partiendo de aquellos actos y contratos que se inscriben en el registro de la propiedad inmueble, y, culminando con el procedimiento registral, es decir cuáles son los pasos que se realizan, antes de llegar a la inscripción del acto o contrato que se pretenda inscribir, debiendo cumplir con las formalidades que la ley exige para obtener su protección.

Nos motiva realizar este tipo de investigación, puesto que a sabiendas que existen bastantes limitaciones bibliográficas, es precisamente ese nuestro motor intelectual, puesto que a través de los cinco años de estudios, el conocimiento de los procedimientos de inscripción de los sistemas registrales,

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

fueron vistos en nuestro pensum académico a muy groso modo, y de manera muy general, por lo que mediante nuestra investigación tratamos de aportar conocimientos a los futuros estudiantes y a la vez, reforzar nuestro conocimiento acerca del procedimiento de inscripción registral en el sistema nicaragüense.

El trabajo monográfico culmina con las conclusiones hechas a partir de la observación del trabajo elaborado.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Hablar de la inscripción en el sistema registral Nicaragüense, es un tema muy importante, puesto que a éste se unen diversos conceptos de gran transcendencia en el quehacer registral; que deben ser estudiados y analizados para poder comprenderlos, siendo entonces necesario explicar cada concepto, referente al mundo registral y su funcionamiento.

DEFINICIONES.

1.1- Derecho Registral.

Es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros, dándole publicidad a cada uno de esos derechos reales constituidos y con ello la seguridad jurídica indispensable.

1.2- Derecho Inmobiliario y Registral.

El conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del registro de la propiedad¹.

¹ Sánchez Calero, Francisco Javier, Y Calero Arribas, Blanca Sánchez. *Manual de derecho inmobiliario registral*. Segunda edición. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, España. 2009. Pág. 20. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Iván Escobar Fornos², en su libro *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense* lo define, como un conjunto sistemático de normas que regulan la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, los efectos que esta produce y la organización y funcionamiento del Registro.

El derecho inmobiliario y registral ha sido definido como el conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad.

Para Roca Sastre³, al derecho inmobiliario y registral, no le interesa la estructura y contenido del derecho real, sino su dinámica, ósea su adquisición, transmisión y pérdida, más que su anatomía le preocupa su biología, es decir todos los problemas de constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación y extinción.

Lo que tipifica al derecho inmobiliario es el referirse al dinamismo de los derechos reales sobre los inmuebles, ósea, al tráfico o comercio jurídico de los mismos, al cambio de su titularidad, a las mutaciones de sustancia jurídica inmobiliaria en general.

² Escobar Fornos, Iván. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*. Segunda Edición. Hispamer. Managua, Nicaragua. 1999. Pág. 25. I.S.B.N. 999924-33-38-8

³ Marín Pérez, Pascual. *Introducción al Derecho Registral*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1955. Pág. 180 y 181.

1.3- **Registro.**

ROCA SASTRE, lo define como aquella institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción. Existe un conjunto de definiciones, en una se destaca su finalidad, que es la seguridad del tráfico jurídico y en otra el objeto, que es la inscripción de los actos o contratos⁴.

El registro puede estudiarse desde tres puntos de vistas, como institución, como oficina y como conjunto de libros⁵.

El registro de la propiedad como institución tiene por objeto, como dice SANZ FERNANDEZ, la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y de los derechos reales sobre fincas. La publicidad de los derechos reales será el fin primordial del registro, que contribuirá a facilitar el tráfico jurídico inmobiliario.

El registro como oficina, se refiere a que se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organización en varias. La regla general es la admisión de múltiples registro conforme a las circunscripciones territoriales.

⁴*Diccionario jurídico ESPASA*. Editorial ESPASA CALPE S.A. Madrid, España. 1998. pág. 858. I.S.B.N: 84-239-9072-9.

⁵Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua. *Derecho registral. (Civil VI)*. Editorial. BITECSA. Managua, Nicaragua. 1997. Pág. 9 y 10.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

El registro como conjunto de libros, en cada sección se lleva libros diferentes, en los cuales se extienden los asientos registrales. La registración o toma de razón de los actos que tienen entrada en el registro puede efectuarse por medio de inscripción, estos son asientos de carácter principal. Los asientos accesorios son las cancelaciones y las notas marginales, que pueden afectar tanto a las inscripciones como a las anotaciones preventivas y demás los asientos de presentación.

Por lo que podemos definir al Registro, como aquella institución dotada de fe pública que brindan seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, sus causahabientes o terceros, a través de la publicidad, oponibilidad y a veces la creación de estos actos jurídicos, o bien de hechos con relevancia jurídica.

El diccionario Jurídico Elemental de Guillermo Cabanellas de Torres ⁶ define el Registro como, la acción o efecto de registrar. Examen minucioso. Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades. Libro en que se anotan unos y otros. Cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones del mismo.

1.4- Registro de la propiedad.

Es una institución administrativa que forma parte de la administración pública del Estado, su finalidad fundamental es la publicidad oficial de la situación

⁶ Cabanellas de Torre, Guillermo. *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 1979. Pág. 277.

Jurídica de las fincas (titular del derecho, contenido, limitaciones, condiciones, etc.) con la pretensión de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario⁷.

1.5- Inscripción:

Remontándonos al origen etimológico de la palabra *inscripción*, tenemos que ésta proviene del latín *inscribere* que significa «intitular», «poner una inscripción», «atribuir», «imputar»

La inscripción se puede entender en un doble sentido, en un sentido formal, por inscripción hay que entender el asiento que se practica en el registro de la propiedad, y en un sentido material, con lo que se está haciendo referencia al valor jurídico que la inscripción tiene sobre el acto jurídico que se registra, y más en concreto a la función de la inscripción en la formación de los derechos reales y su relación con la publicidad registral, en cuanto instrumento indispensable de la misma⁸.

La inscripción es un asiento principal por el cual se publican: los títulos supletorios, títulos constitutivos, declarativos y traslativos de dominio; los títulos en que se constituyen, reconozcan o modifiquen los derechos de usufructo, uso, habitación y anticresis; los títulos en que se constituya, transmita o modifique el derecho de hipoteca; el derecho legal de retención; la promesa de venta de inmueble, el contrato de seguro relativo a inmuebles, las transmisiones por causa de muerte; el arrendamiento; los caminos de hierro y sus concesiones, canales, tranvías y demás obras publicas de igual índole; la

⁷ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y otros. Pág. 27. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

⁸ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y otros. Pág. 109. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

prenda pretoria o anticresis judicial, el deslinde; los actos de entrega de la posesión (inmisión en la posesión)⁹.

En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere al establecimiento que se hace en los libros del Registro, acerca del contenido de los títulos presentados, para conceder un carácter de permanencia.

Así tenemos que Raymundo Salvat,¹⁰ nos dice, en Derecho, el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones.

Guillermo Cabanellas¹¹, reafirmando los conceptos, precisa: En Derecho Hipotecario, [inscripción es] acción de inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles/Asiento de inscripción [...]. En Derecho Inmobiliario, [inscripción es] anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.

Entendida así la inscripción registral, debemos precisar que es producto de un acto anterior denominado «calificación registral», la misma que consiste en el examen cuidadoso, que efectúa el registrador, del contenido del título (es

⁹ Op. Cit. Escobar Fornos, Iván. *Introducción al derecho inmobiliario registral nicaragüense*. Pág. 153. I.S.B.N:99924-33-38-8.

¹⁰ SALVAT, Raymund. *Tratado de Derecho civil argentino*. Librería y Casa Editora de Jesús Méndez, tomo 1, Buenos Aires, Argentina. 1932. Pág. 391.

¹¹ CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*. Editorial Heliasta, tomo 11, Buenos Aires, Argentina. 1981. Pág. 431.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

decir, del expediente, que puede ser un instrumento público notarial o un documento privado con firma legalizada, según lo establezcan las normas legales vigentes), para: establecer si el derecho real materia de inscripción, es compatible con los antecedentes registrales que obran en la partida registral o en otros asientos del Registro; establecer la licitud del acto que se pretende inscribir de acuerdo a las normas legales vigentes, y establecer la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento.

Por lo que puede ser entendida como, acción y efecto de inscribir o inscribirse; tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes.

1.6- Asiento registral.

Es la constatación escrita de un título, acto, hecho o circunstancias en los libros del registro de la propiedad, para que surtan los efectos de la publicidad registral inmobiliaria que procedan¹².

1.7- Certificaciones.

Son traslados, bajo la fe del registrador del contenido del registro (SANCHO REBULLIDA). Los registradores son los únicos funcionarios que tienen la facultad de certificar lo que resulte de los libros del registro, y expedirán las certificaciones a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de

¹² Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y otros. Pág. 29. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

mandato judicial. La solicitud deberá hacerse por escrito y presentarse en la oficina del registro¹³.

1.8- Certificaciones registrales.

Entre las diferentes formas de facilitar contenido del registro de la propiedad está la certificación, que, para, DIEZ PICAZO, es el único medio oficial de hacer constar fuera del registro el contenido del mismo, pues en el fondo, las certificaciones son el mismo registro. ROCA SASTRE, las definió como las copias, transcripciones o traslados literales o en relación del contenido del registro¹⁴.

1.9- Finca.

La base sobre la cual está construido el registro y lo que abre folio es la finca. Responde al concepto de inmueble por naturaleza, es decir es una porción de tierra que bien puede estar o no edificado¹⁵.

Para Sánchez Calero, es un trozo de superficie terrestre edificada o no, cerrado por una línea poligonal y que es objeto de derecho de propiedad¹⁶.

El diccionario Jurídico la define como una propiedad inmueble, rustica o urbana.¹⁷ Deriva del verbo fincar, que implica la idea de permanencia, que literalmente se encuentra en la palabra inmueble.

¹³ *Ibíd.* Pág. 181.

¹⁴ *Op. Cit. Diccionario jurídico ESPASA*, pág. 156. I.S.B.N: 84-239-9072-9.

¹⁵ *Op. Cit. Escobar Fornos, Iván. Introducción al derecho inmobiliario registral nicaragüense.* Pág. 225. I.S.B.N:99924-33-38-8.

¹⁶ *Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y calero arribas, blanca Sánchez.* Pág. 33. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

¹⁷ *Ossorio, Manuel. Diccionario de ciencias Jurídicas, políticas y sociales.* Editorial Heliasta. Treinta y una ediciones. Buenos Aires- Argentina. 2005. pág. 415. I.S.B.N. 950-885-054-x (diccionarios).

1.9.1- Finca en sentido registral.

Finca, es la entidad que abre un folio registral. La finca es el elemento ordenador del registro. Son fincas en sentido registral las fincas materiales, es decir superficie de terreno delimitada y acotada¹⁸.

1.9.2- Modificaciones que sufre la finca.

Álvarez Caperochipi, en su libro Derecho registral inmobiliario, establece que dichas modificaciones pueden ser¹⁹:

- **Agrupación de finca.**

Supone formar una nueva finca registral, abriendo un nuevo folio de dos o más fincas registrales, cuyos folios registrales respectivos se cierra.

- **División de finca.**

Es la operación contraria a la agrupación, supone formar dos o más fincas registrales nuevas de una antigua, cuyo folio se cierra.

- **Agregación de fincas.**

La recepción de una finca registral, sin abrir nuevo folio de un folio registral que se cierra o modifica.

¹⁸ Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Derecho registral inmobiliario*. Editorial Comares S.L. Segunda edición. Albolote, Granada, España. 2006. Pág. 109. I.S.B.N. 84-9836-117-6

¹⁹ *Ibíd.* Pág. 112 y 113.

- **Segregación de fincas.**

Supone la separación de parte de una finca registral manteniendo el folio original abierto con su numeración.

En el libro de derecho registral de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, las modificaciones pueden ser²⁰:

- **Desmembración de finca.**

Se separa una parte de la finca matriz o inscrita, esta conserva su número original y a la parcela segregada se le asigna un nuevo folio y numero.

- **Fusión de fincas.**

Es la reunión de dos o más fincas colindantes que figuran inscritas en el registro, con números diferente para formar una sola con número propio.

- **División de fincas.**

La finca matriz desaparece totalmente y da lugar al nacimiento de otra, a las que se les asigna un folio y numero diferente.

1.10- Titular registral.

Es la persona que aparece en el registro como sujeto de los derechos inscritos. Como dice LACRUZ, es aquel sujeto que, hacer constar en el registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble inmatriculada. El titular registral puede ser una persona física o jurídica²¹.

²⁰ Op. Cit. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua. Pág. 232, 233 y 234.

²¹ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y otros. Pág. 63. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

1.11- Catastro.

Oficina pública que recoge un censo de las fincas rústicas y urbanas, con fines fiscales y estadísticos.

La más conocida definición de catastro la ofrece FLORA, diciendo que es el inventario general de la riqueza territorial, obtenida mediante la determinación descriptiva y gráfica y estimación de todos los inmuebles del estado, según su división y las diferencias de cultivos, para fines financieros y jurídicos²².

1.12- Certificado catastral.

Es un medio de coordinación e información entre el registro y el catastro, y se exige para la inscripción de todo traspaso total o parcial por acto inter vivos, judicial o por causa de muerte, fusiones y rectificaciones, aclaraciones o modificaciones de los inmuebles²³.

²² *Diccionario jurídico ESPASA*, editorial ESPASA CALPE S.A, Madrid España. 1998. pág. 150. I.S.B.N: 84-239-9072-9.

²³ Escobar Fornos, Iván. *Introducción al derecho inmobiliario registral nicaragüense*. I.S.B.N. 99924-33-38-8.

CAPITULO II. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUBLE.

2.1- ANTECEDENTES.

Primer registro: Oficinas de Hipotecas o Notarias de Hipotecas.

El primer registro en Nicaragua, es la Notaria de Hipotecas u Oficinas de Hipotecas, el cual consistía en un registro en que se debe tomar razón de las escrituras que contengan hipoteca especial, para evitar así los fraudes que algunos individuos solían usar, de obligar una misma finca a unos y otros, ocultando los gravámenes a que con anterioridad se hallan efectuado.²⁴

Los Oficinas de Hipotecas fueron emitidos por Cédulas Reales del 9 de Mayo de 1778 y 16 de Abril de 1783, por los Oficinas de Hipotecas españoles, los cuales se extendieron a América.

Fue en la ciudad de León, cabecera de la provincia, en donde por primera vez se estableció una Notaría de Hipotecas u oficinas de hipotecas en León.

Con posterioridad a la independencia de España, al constituirse las cinco provincias centroamericanas en un Estado Federal, la que termino años más tarde con la separación de los mismos, Nicaragua creo su propia Constitución Política aprobada el 22 de Noviembre de 1838, la que en su artículo 107 de esa ley, se creó un Registro de Hipotecas en la ciudad de Granada y se mantuvo el de León.

²⁴ Op. Cit. Escobar Fornos, Iván. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*. Pág. 55. I.S.B.N. 99924-33-38-8.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

La principal obligación del Notario de Hipotecas era tener, ya sea un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos de su comprensión de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuviese situada la hipoteca, distribuyendo los asientos por años, para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernando y foliando dichos libros en la forma que lo practican los escribanos con sus protocolos.

En el registro de hipotecas se realizaban las siguientes inscripciones.

Hipotecas, imposiciones y ventas de censos y tributos, fundación de mayorazgos y obras pías, liberación de censos, tributos y demás gravámenes.

Segundo registro: Registro del Conservador.

En enero de 1867 se estableció el registro del conservador y en Junio de 1877, se aprueba un reglamento del Registro Conservatorio, el cual tenía influencia de la Ley Hipotecaria Española. Cabe señalar que el registro conservatorio ya había sido establecido en el código civil, que fue sancionado el 25 de Enero de 1867, bajo el gobierno del General Tomas Martínez; en dicho registro conservador, se podían inscribir la tradición de los bienes inmuebles, el usufructo, uso, habitación, censo, y el derecho de Hipoteca. Con el establecimiento del registro conservatorio se llenó un gran vacío en materia de registral. La seguridad de la riqueza inmobiliaria y el estímulo al desarrollo del crédito hipotecario exigían la organización de un Registro sobre bases más amplias. Acogió los principios de publicidad y especialidad de la hipoteca y

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

en esto recibió influencias germánicas. En el registro ingresaron el dominio de los inmuebles y los demás derechos reales constituidos sobre los mismos.²⁵

La técnica del sistema era el folio personal. Dicho registro se estableció en cada cabecera departamental, y el funcionario público titular se llamaba conservador.

El registro se llevaba en libros escritos a mano, foliados, numerados y empastados, eran tres:

- 1- Registro de la Propiedad.
- 2- Registro De Hipotecas Y Gravámenes Y
- 3- Registro De Interdicciones Y Prohibiciones De Enajenar.

Además había el libro de índices general conteniendo el índice general de los escritos en los registros parciales y el libro repertorio, al que hoy se le llama DIARIO.

Tercer Registro: El Registro Público Actual.

El Registro de la Propiedad tuvo mayor implantación, con la entrada en vigencia del código civil de Nicaragua en el año de 1904, el cual consagra en el Tomo II, Libro II, Título XXV y en el Reglamento anexo la Institución del Registro Público.

Este sistema se inspiró básicamente de la Ley Hipotecaria de España de 1861, indirectamente del Código Civil de Costa Rica, y del de Guatemala. El nuevo

²⁵ Op. Cit. Escobar Fornos, Iván. *Introducción al Derecho inmobiliario Registral Nicaragüense*. Pág. 57. I.S.B.N. 99924-33-38-8.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

sistema recogió los principios rectores de Inscripción, publicidad especialidad, legalidad, prioridad, tracto sucesivo y rogación, dejando a un lado la forma antigua de foliación personal al establecerse el folio real.

El código civil fue la directriz que rigió durante mucho tiempo, hasta que el 27 de Agosto del 2009, se aprobó la LEY No. 698 LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, la cual convierte a los Registro Públicos en instrumentos de tranquilidad política y de progreso económico, a través de una verdadera garantía de Seguridad Jurídica a los propietarios inmobiliarios, mediante la integración de la información contenida en el Registro de la Propiedad y Catastro, empleando para ello medios tecnológicos adecuados y garantizando el autofinanciamiento de su funcionamiento.

2.2- NATURALEZA Y RAMAS.

El Derecho Inmobiliario, se encarga de registrar los movimientos que sufren una determinada finca y las modificaciones que sufre un derecho real, que es llevada de forma consecutiva.

Es característico que en el derecho inmobiliario registral se presenten diversas naturaleza, ya que se encuentra integrados por normas civiles, la cual tienen por objeto el desenvolvimiento de un aspecto como es la publicidad de los actos y contratos; se presentan normas administrativas, como las que se refieren a la organización del registro; al igual que normas procesales, como las que establecen los procedimientos.

La coexistencia de diversa normas genera la duda si el derecho inmobiliario registral es una rama autónoma dentro del derecho privado, o si es parte integrante del derecho civil.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

A través de estudios se ha demostrado que el derecho inmobiliario registral pertenece al derecho civil, aplicándose el principio civil de protección a tercero que de buena fe confía, las situaciones jurídicas inmobiliarias en su proyección hacia el tráfico jurídico es civil.

El derecho registral prácticamente se relaciona con otras ramas del Derecho, en especial con el Derecho administrativo, mercantil, procesal, fiscal, Constitucional y con el Derecho Notarial²⁶.

Relación con el derecho civil. Ya que es una rama desprendida de éste y con frecuencia el registrador, en su función calificadora aplica sus normas.

Relacionado con el derecho administrativo, ya que no se debe perder de vista la consideración del registro como órgano de la administración del Estado y los Registradores como funcionarios Públicos.

Su relación con el derecho mercantil, se basa ante la posibilidad de que las sociedades mercantiles puedan ser sujetos de derechos reales inmobiliarios.

Con el derecho procesal su relación se encuentra en que, el registro también abre sus puertas a ciertas medidas cautelares que se conceden en el proceso como las anotaciones preventivas.

Su relación con el derecho fiscal, esta, en que la actualidad el registrador está obligado a controlar la existencia de las solvencias fiscales, y por otro lado existe una carga real sobre las fincas para garantizar el impuesto sobre bienes inmuebles.

²⁶ Op. Cit. Escobar Fornos, Iván. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense*. Pág. 70. I.S.B.N. 99924-33-38-8.

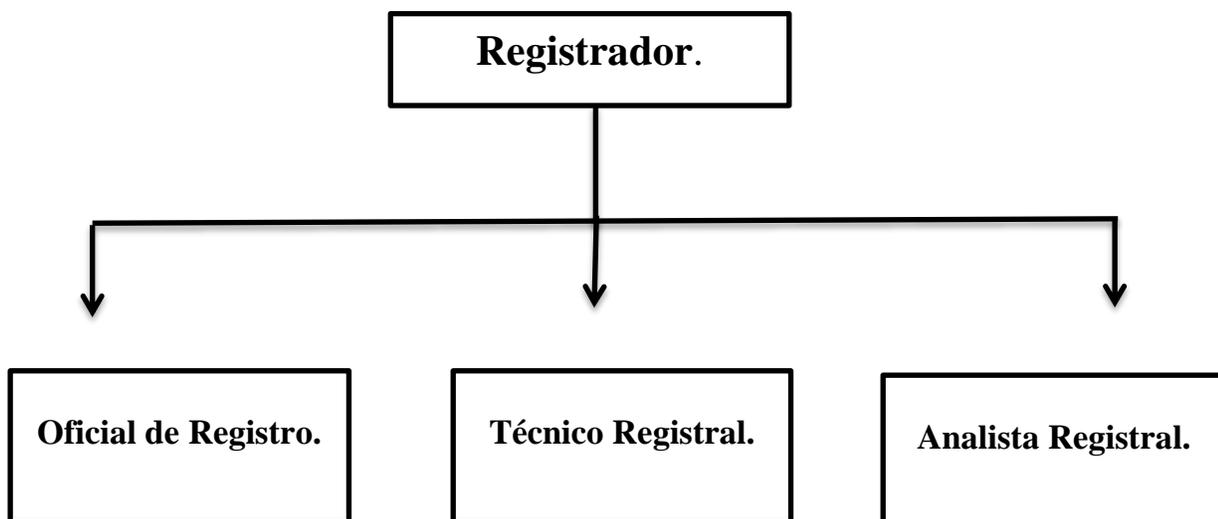
Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Relacionado con el derecho constitucional, ya que la constitución política incorporo el registro público al poder judicial, al igual que dispone que la corte suprema de justicia nombrara a los registradores, señalándole las calidades para ser registrador.

Igualmente está relacionado con el derecho notarial, ya que la mayor parte de los documentos sujetos a inscripción deberán ser notariales., además, el registro es el archivo de los protocolos de los notarios fallecidos.

2.3- ESTRUCTURA ORGÁNICA DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

Para que el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, tenga un buen funcionamiento, debe estar organizado de manera que el Registrador Titular tiene a su cargo personal especializado, quienes le auxilian en su labor, para brindar un mejor servicio a los usuarios²⁷.



²⁷ Zapata, Luz Marina. Registradora Pública del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Entrevista 21 de septiembre del 2015. 3:00pm. Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de León.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

El **Registrador Público**, es el titular de cada oficina registral en el ámbito de su territorio, ejerce funciones propias de la actividad registral tales como la calificación registral, validez del asiento registral a través de la firma y nota de inscripción en los documentos emitidos o presentados, y dirige en calidad de Gerente la administración interna de la oficina registral.

El **Oficial Registral**, recibe todos los documentos y procede a realizar una investigación registral de los datos contenidos en el título objeto de inscripción, confrontándolo con la realidad de los libros.

El **Técnico Registral**, es el encargado de redactar y elaborar el asiento, revisando si cumplen con los requisitos de forma y fondo.

El **Analista Registral**, es el encargado de realizar un examen minucioso verificando el trabajo que realizó el técnico registral, ejecutando actividades de investigación, revisión y análisis registral.

2.4- ORGANIZACIÓN TERRITORIAL.

En cada cabecera departamental existe un registro a cargo de un funcionario llamado registrador.

Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los Registros Públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica; por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los Departamentos Geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la Región Autónoma del Atlántico Norte y Sur.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

En Agosto del 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la apertura de la oficina N° 17 del Registro Público en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la Región Autónoma del Atlántico Norte (RAAN), descentralizando territorialmente lo que fuera el Registro Público del que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.

Las oficinas territoriales de los Registros Públicos comprenden a todas las entidades que por mandato de ley se concentran en una sola oficina denominada por La Ley Orgánica del Poder Judicial como “Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil”.

CAPITULO III- ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL REGISTRO.

3.1- FINES DE LA INSTITUCIÓN DEL REGISTRO.

El Registro Público de la Propiedad, tiene por objeto ofrecer la publicidad de los actos jurídicos, una publicidad tanto formal como material.

La publicidad formal, se da a través de las certificaciones que extiende el titular a cargo del registro, y la publicidad material, se lleva a cabo mediante las consultas realizadas en los libros.

Inscrito el acto o negocio jurídico lo que el registro garantiza a todo posible interesado, por ser el objeto de la publicidad registral, es que los derechos derivados de los títulos que han sido objeto de inscripción en el folio de la finca previamente inmatriculada existen y pertenecen al titular registral en la forma determinada por dicho asiento.

Tiene utilidad en la sociedad, de manera que proporciona certeza y brinda seguridad jurídica a las personas interesadas en celebrar un acto jurídico, ya que de no existir un registro la sociedad viviría en un estado de inseguridad.

De forma que su principal función, consiste en dar publicidad a los actos jurídicos que se inscriben en el registro, para conocer la situación jurídica de algún inmueble.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es la institución del Estado responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la tradición del dominio de Bienes Inmuebles y demás derechos reales sobre Inmuebles.

De modo que los fines del registro son la seguridad de las transacciones sobre bienes inmuebles, como objetivo principal, y la garantía y conservación de los títulos inscribibles.²⁸

En concreto se puede decir que los fines fundamentales del registro son los siguientes:

- a- Asegurar la propiedad inmueble, protegiendo el tráfico jurídico inmobiliario para lograr fomentar el crédito territorial, protegiendo las titularidades registradas y a los terceros adquirentes.
- b- Efectuar la publicidad formal, acerca del contenido de los libros de registro.

3.2- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS REGISTROS.

1- Públicos.

El Registro es sustancialmente público, y por ende puede ser consultado por cualquier persona, sin necesidad de tener que demostrar un Interés Jurídico, en consecuencia el registrador o registradora, está obligado a permitir las consultas y dar cuantas copias y certificaciones se les pida.

²⁸ Escobar Fornos, Iván. *Derecho Registral Comparado (Centroamérica y República Dominicana)* UCA. Managua, Nicaragua. 1995. Pág. 76.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Se tiene el derecho a consultar los asientos que obren en los folios y los documentos archivados que se relacionen con las inscripciones, además a obtener copias certificadas de las inscripciones, o de las constancias que figuren en los folios, y a obtener certificaciones de existir o no asientos relativos de los bienes que se señalen.

Como consecuencia toda persona puede consultar el contenido de los asientos registrales en la forma que determine la Dirección Nacional de Registro, y obtener información en la forma establecida en la Ley General de Registro Público y su Reglamento

2- Seguridad Jurídica brindada a los sujetos.

La seguridad jurídica puede definirse como 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.

La existencia, conservación y desarrollo del hombre están entrañablemente vinculados con la seguridad jurídica y la efectiva realización de ésta. Los registros públicos deben ser pilares de seguridad, ya que son fundamentales y esenciales para el desarrollo de un país.

3.3- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Los principios del derecho registral son reglas básicas bajo las cuales se organiza un sistema registral, orientan al legislador, y facilitan su estudio e interpretación.

Los Registros Públicos adscritos al Sistema Nacional de Registros aplicarán los siguientes principios registrales, y el registrador o registradora deberá observar que el procedimiento registral este conforme a dichos principios:

- a) Inscripción.
- b) Legalidad.
- c) Rogación.
- d) Prioridad.
- e) Especialidad o determinación.
- f) Tracto sucesivo.
- g) Legitimación.
- h) Fe publica registral.
- i) Publicidad.

a) Inscripción:

El dominio y los demás derechos reales se constituyen fuera del registro, y la inscripción no hace más que recoger esos derechos para su publicación y perjuicio de terceros.

Es una de las formas de concluir el procedimiento registral, es el asiento principal de los títulos constitutivos, declarativos, modificativos y traslativos del dominio de los bienes inmuebles que se deben inscribir en el correspondiente Registro Público.

b) Legalidad:

Los Registradores o Registradoras Públicos deben realizar la calificación de la legalidad del documento o título en cuya virtud se solicita la inscripción, de modo que el Registrador antes de la inscripción debe proceder a examinar la legalidad de los títulos, a fin de que al registro solo ingresen los válidos, ya que de no ser así, los asientos solo servirían para engañar al público, provocando el tráfico ilícito.

El instrumento público es el único medio de llevar al registro el derecho que se pretende inscribir, bien puede ser a través de escritura pública, sentencia o decreto judicial, de igual forma las partes pueden en documento privado enmendar y suplir las designaciones defectuosas e insuficientes de los títulos,, con el fin de que el registrador pueda inscribir sin obstáculos.²⁹

c) Rogación:

La actividad registral inicia con la petición del interesado para que se practique la inscripción que puede resultar del título que presenta, no procediendo las inscripciones de oficio, salvo excepciones.

Los interesados pueden pedir la inscripción personalmente, o por medio de apoderado o de su representante legal, y el asiento será firmado por cualquiera de ellos.

El Registrador previo examen del documento, puede acceder a su inscripción, o bien negarse a ello.

²⁹ Op. Cit, Escobar Fornos, Iván. *Derecho Registral Comparado (Centroamérica y República Dominicana)*. Pág. 83

d) Prioridad:

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

En el derecho registral, la prioridad se determina por la fecha de ingreso de los títulos inscribibles al registro, cobrando importancia el libro diario, que es donde se hace constar el momento del ingreso, es decir la fecha de inscripción.

e) Especialidad o determinación:

Por cada bien inmueble se abrirá una cuenta registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción así como los actos o derechos posteriores relativos al bien inmueble.

A cada finca que se inscriba por primera vez, se le abre el libro de inscripción un registro particular y se le señala con numero diferente y correlativo.

f) Tracto sucesivo:

Para que proceda una inscripción registral, con excepción de la primera, debe constar previamente inscrito el bien inmueble objeto de la inscripción, el derecho que se otorga y el titular registral que otorga ese derecho, salvo disposición en contrario. Garantiza las titularidades inscritas, reflejando la historia de las fincas en orden perfecto.

El tracto principia a funcionar una vez inmatriculada la finca, por la inmatriculación la finca principia su vida registral. La inmatriculación es

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

primero y luego comienza a operar el tracto sucesivo, en el encadenamiento de los asientos que se extiendan en la finca inmatriculada.

g) Legitimación:

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en la Ley y su Reglamento o se declaren judicialmente nulos.

La presunción de que los derechos existen y pertenecen al titular registral de conformidad con lo que consta en el asiento, de que el titular del dominio inscrito tiene la posesión y la facultad de disposición del titular registral.

h) Fe Publica Registral:

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, falsedad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado e inscrito sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales ni sean evidentes.

De la Fe Pública se deriva el principal efecto de nuestra inscripción y la máxima protección que brinda el registro.

i) Publicidad:

En su aspecto formal:

El registro Público es el medio más idóneo para lograr la publicidad de los derechos reales y la seguridad de la contratación inmobiliaria.

Uno de los fines del Registro Público es brindar publicidad jurídica de los derechos inscritos, se presume que el contenido de los asientos registrales es conocido por todos y tienen efecto erga omnes.

En su aspecto material:

El registro es público y garantiza que toda persona pueda consultar el contenido de los asientos registrales, en la forma que determine la Dirección Nacional de Registro, y obtener información en la forma establecida en la Ley general de Registro Público y su reglamento.

La publicidad es indispensable, asimismo para determinar y garantizar una serie de conjuntos patrimoniales, que aparecen como un todo orgánico, que al admitirse como objetos de tráfico, exigen un instrumento registral adecuado para su constatación³⁰.

³⁰ Op. Cit. Marín Pérez, Pascual. *Introducción al Derecho Registral*. Pág. 188.

3.4- MODO DE LLEVAR EL REGISTRO.

El Registro Público De La Propiedad Inmueble, está organizado bajo el sistema de Foliación Real.

El sistema de foliación real, toma como base la finca. A cada una que se inscribe por primera vez se le abre en el libro de inscripción un registro particular, señalándose con número diferente y correlativo. Las inscripciones correspondientes a cada finca se señalaran también con numeración correlativa y especial.

El folio u hoja asignada a cada finca está dividida en dos planas. Cada una de las planas se divide en tres columnas principales. La plana de la izquierda comprenderá los derechos reales, con excepción de la hipoteca; su primera columna se destinara a las anotaciones preventivas; la segunda a las inscripciones, y la tercera a las cancelaciones. Cada columna tendrá otra accesoria a la izquierda de menos anchura, suficiente para extender las notas y referencias correspondientes a los asientos que comprenda la columna principal a que adhiera.

La plana de la derecha comprenderá las hipotecas constituidas sobre la misma finca y estará también dividida en tres columnas principales: la primera se destinara a anotaciones preventivas; la segunda a inscripciones hipotecarias, y la tercera a cancelaciones de inscripciones hipotecarias. Tendrá asimismo cada columna otra accesoria, con el espacio suficiente, para extender en ella las

notas y referencias correspondientes a los asientos de la columna principal a la que esta anexa.³¹

3.5- COORDINACIÓN CON EL CATASTRO.

El Catastro es el instrumento técnico – jurídico – legal que provee el conocimiento público de la posesión de la propiedad urbana y rural. De los resultados de este, se desprende la utilidad en la parte fiscal (impositiva) y en los sistemas de información geográficos (SIG) en el campo del ordenamiento territorial y de la planificación urbana.

El Catastro constituye un inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas del mismo, rusticas y urbanas, mediante su descripción o expresión geográfica.³²

El Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, son instituciones a través de las cuales puede dimensionarse y cuantificarse el problema de la tenencia de la tierra y que sirven como instrumento perfecto, tanto desde el punto de vista jurídico para consolidar el derecho de propiedad, como geográficamente, para ubicar materialmente en la realidad, el terreno sobre el cual recae ese derecho real inmobiliario.

La información territorial que proporciona el Catastro tiene su manifestación en la descripción catastral de los bienes inmuebles, la cual comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontraran la

³¹ Op. Cit. Escobar Fornos Iván, *Derecho Registral comparado (Centroamérica y República Dominicana)*, Pág. 89 y 90.

³² Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y otros. Pág. 40. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral.³³

Con la Ley General de Catastro Nacional, ley 509³⁴ y su reglamento³⁵, decreto número 62-2005, que tiene por finalidad establecer la coordinación entre el registro de la propiedad inmueble y el catastro, se está logrando una mejor determinación de la finca, la eliminación de títulos supletorios sobre propiedades inexistentes, la doble inmatriculación y, en general, mayor seguridad y confianza en el registro, y se podrán hacer en el futuro las reformas necesarias que tiendan a darle mayores efectos a la inscripción.

En forma progresiva se está implantando el catastro. Por el momento se aplica en los departamentos de Managua, granada, león, Masaya, y Chinandega.

El certificado catastral es un medio de coordinación e información entre el registro y el catastro y se exige para la inscripción de todo traspaso total o parcial por acto inter vivos, judicial, causa de muerte, fusiones y rectificaciones, aclaraciones o modificaciones de los inmuebles. Los títulos supletorios, fusiones y desmembraciones deben estar respaldados de un plano que en su oportunidad examinará el catastro.³⁶

³³ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y otros. Pág. 41. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4

³⁴ Ley N° 509. *Ley general de catastro nacional*. Publicado en la gaceta N° 11, del 17 de enero del 2005.

³⁵ Decreto N° 62-2005. *Reglamento de la ley general de catastro nacional*. Publicado en la gaceta N° 176 del 09 de septiembre del 2005.

³⁶ Op. Cit. Escobar Fornos Iván. *Derecho Registral comparado (Centroamérica y República Dominicana)*. Pág. 90.

3.6- LIBROS QUE DEBE LLEVAR EL REGISTRO.

En el Registro de la Propiedad Inmueble se llevan diversos libros que tienen como objetivo llevar las diversas inscripciones.

Los Libros correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:

1. Libro Diario;
2. De inscripciones; y
3. De índices.

➤ **Diario.**

Es el libro más importante, ya que marca la prioridad registral. Se toma nota de la hora, día y año en que se presentó el título para su inscripción.

Contiene un resumen del documento que entra permitiendo establecer el principio de prioridad al registrador público, a través del mismo puedes ver si una propiedad está hipotecada, embargada, Etc.

➤ **De Inscripción.**

En este tipo de libro registral se practican los asientos de inscripción, anotación preventiva, cancelación y notas marginales de todos los títulos sujetos a inscripción.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

➤ De Índices.

Los Registradores un libro de Índices de Fincas, en el que se indicará el folio registral donde consten inscritas las misma.

Indicando los datos del inmueble; su ubicación, los datos del propietario, el derecho inscrito y los datos del registro.

4. Otros Libros.

Aquellos que por mandato de Ley expresa deben llevar el RPPIH., como el caso de los Protocolo de Notariales de profesionales del derecho que se encuentran fallecidos ò de los que se encuentran fuera del país.

CAPITULO IV- LEGISLACION NICARAGUENSE QUE AUXILIAN AL REGISTRO.

4.1- Código Civil de la República de Nicaragua.

En el código civil de la Republica de Nicaragua del año 1904, en su libro III, título XXV, se consagra la institución del Registro Público, bajo la dirección del gobierno del general José santo Zelaya.³⁷

Dicho sistema se adoptó inspirándose en la Ley Hipotecaria española de 1861,³⁸ y su reforma en 1869 e indirectamente en el código civil de Costa Rica y su reglamento del registro público del 01 de octubre de 1887, y del código civil de Guatemala y del reglamento para el registro de la propiedad e hipotecas.³⁹

De esa forma se abandonó el sistema de foliación personal, estableciéndose el sistema de folio real, el cual toma como base la finca, y cada vez que se inscribe una por primera vez se le abre en el libro de inscripción un registro particular. El folio asignado a cada finca está dividido en dos planas, cada una se divide en tres columnas.

La plana izquierda comprenderá los derechos reales, con excepción de la hipoteca; su primera columna se destinara a las anotaciones preventivas, la segunda a las inscripciones, y la tercera a las cancelaciones. La plana de la derecha comprenderá las hipotecas constituidas sobre la misma finca y

³⁷ *Código Civil de la Republica de Nicaragua*. Tomo II. SENICSA. . Managua, Nicaragua. 2014. pág. 383.

³⁸ *Ley Hipotecaria Española*, del 08 de febrero de 1861.

³⁹ Escobar Fornos, Iván. *Derecho Registral Comparado*. Pág. 82. I.S.B.N 99924-33-75-2.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

también está dividida por tres columnas, la primera dirigida a las anotaciones, la segunda a las inscripciones hipotecarias, y la tercera a las cancelaciones hipotecarias.

Siendo la normativa vigente en esa época, el código civil, el reglamento del registro Público y la ley de Aranceles.

4.2- Ley General de Registro Público. Ley 698, y su Reglamento.

La necesidad de reformar el ordenamiento legal que nos regía por más de cien años, como es el caso de código civil de la Republica de Nicaragua en cuanto al Registro Público se refiere, y ajustarse a la realidad, se llevó a cabo mediante la promulgación de la Ley 698, Ley general de Registro Público, que entro en vigencia en el año 2009.⁴⁰

Los Registros Públicos cumplen un papel importante en el progreso de una sociedad, y lo que pretenden es dar seguridad jurídica a las personas que realizan transacciones. Para lograr una buena protección a la inversión de carácter privada, es necesario constar con mecanismos de seguridad jurídica que el Estado debe brindar a los agentes económicos y esta se obtiene mediante la inscripción y publicidad de los actos y contratos que se efectúan en los Registros Públicos.

Por ende se percibió la necesidad de crear una Ley innovadora, Ley General de los Registros Públicos, la que tiene la finalidad de garantizar seguridad jurídica tanto a los nicaragüenses como a los extranjeros, en las transacciones

⁴⁰ Ley 698, *Ley General de los Registros Públicos*, publicada en la gaceta N°239 del 17 de diciembre del 2009.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

jurídicas de bienes muebles e inmuebles que estos realicen, y otras actividades que son susceptibles de incorporarse a un sistema de registro seguro y eficiente.

Con la entrada en vigencia de la Ley General de los Registros Públicos, los registros públicos son una garantía de seguridad jurídica, por lo que el sistema registral nicaragüense está adecuadamente organizado y dotado de instrumentos legales necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances tecnológicos de la actualidad.

A través de la Ley general de Registros Públicos, se crea el Sistema Nacional de Registros, el que tiene la finalidad de garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitaria, agilizar los procedimientos generales de inscripción, unificar el procedimiento registral, facilitar a los usuarios los tramites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción, entre otros.

De igual manera se introduce la innovación de la publicidad registral, en donde la Dirección Nacional de Registros garantizará la conservación de la información registral a través de los medios tecnológicos, estableciendo centros de consulta de la información automatizada en cada oficina registral, con el objeto que cada usuario tenga acceso a la información registral que necesite, mediante folios electrónicos, los que contienen el servicio de información en línea, las que se encuentran ubicadas en las instalaciones de las oficinas registrales o medios informático.

4.3- Ley de Prenda Agraria e Industrial, de 1938.

El Contrato de Prenda Agraria o Industrial en garantía especial de préstamos de dinero, el cual se puede constituir en Escritura Pública o en documento Privado, se encuentra regulado por la Ley de prenda agraria e industrial⁴¹.

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

4.4- Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal, ley N° 1909, de 1971.

La propiedad Horizontal debe ser entendida como aquella destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable⁴².

La escritura Pública en que se constituya deberá ser presentada al Registrador de la propiedad inmueble, para así proceder a su inscripción. Y se abrirá un libro especial en donde sólo se inscribirán las escrituras en que se constituya el régimen de Propiedad Horizontal.

⁴¹ *La Ley de Prenda Agraria o Industrial*, publicada en la Gaceta del 14 de agosto de 1937.

⁴² Ley N° 1909. *Ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal*. Publicado en la gaceta N° 215 del 23 de septiembre de 1971.

4.5- Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, decreto 1690, de 1970.

En materia judicial, notarial, actividad administrativa o de índoles similares, la copia toma de razón o certificaciones de documento, sentencias, actuaciones notariales y judiciales o diligencias, podrán emplearse para ello medios mecánicos de cualquier especie o fotocopias y ponerse al final de la copia, fotocopia, toma de razón o certificaciones, nota firmada por Notario Público o por el funcionario responsable correspondiente en la cual se exprese ser conforme con el texto original, así como el lugar y fecha de la nota y el número de hojas en que conste, rubricándose y sellándose cada una de ellas⁴³.

4.6- Ley de Aranceles del Registro Público en general, decreto N°4091, de 1991.

Debido a la existencia de diversos decretos ejecutivos que se han dictado acerca del pago de los servicios que prestan los Registros Públicos de la Propiedad y Mercantiles, y debido a la importancia de la inscripción de los actos y contratos que la ley dispone se registren, es a través del decreto de Aranceles del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil,⁴⁴ que se ha establecido cuales son los pagos que se deben efectuar, reduciendo de esa forma las tasas que se cobraban, las que a juicio de las Autoridades Judiciales, Notarios, Registradores, ciudadanos y grupos consultados, parecen un tanto exageradas y llegan hasta desestimular la formalización de muchos contratos,

⁴³ Decreto 1690. *Ley de copias, fotocopias y certificaciones*. Publicado en la gaceta N° 124 del 05 de junio de 1970 y su reforma ley N° 16 del 17 de junio de 1986, gaceta N° 130 de 23 de junio de 1986.

⁴⁴ Decreto N° 4091. *Ley de aranceles del registro público en general*. Publicado en la gaceta N° 182 del 30 de septiembre de 1991, y su reforma decreto N° 26-93 del 21 de abril de 1993, gaceta N° 73 del 21 de abril de 1993. Reformado por el decreto 14-2009, Aranceles del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

siendo más provechoso, tanto para la colectividad como para el Estado que la representa.

4.7- Ley que da Mayor Utilidad a la Institución del Notariado, ley N°139, de 1991.

El Notariado es la Institución en que las Leyes depositan la fe pública, para garantía, seguridad y perpetua constancia de los contratos y disposiciones entre vivos y por causa de muerte, regulada por l Ley n° 139⁴⁵.

El derecho notarial se relaciona con el derecho registral ya muchos de los documentos presentados en el registro deben ser otorgados por medio de Escritura Pública

4.8- Ley Reguladora de Préstamos entre Particulares, ley N°176, de 1994.

La Ley Reguladora de Préstamos entre Particulares⁴⁶, en su artículo 1, estipula los requisitos para constituirse como prestamistas, manifestando que los que se dediquen a prestar dinero con intereses, deben declararse en escritura pública como prestamistas; debiendo inscribirse en el Registro Público del departamento y llevar libros de contabilidad debidamente razonados por el Registrador Público.

⁴⁵Ley N°139. *Ley que da mayor utilidad a la institución del notariado*. Publicado en la gaceta N° 36 del 24 de febrero de 1992.

⁴⁶ Ley N° 176. *Ley reguladora de préstamos entre particulares*. Publicado en La Gaceta No.112 del 16 de Junio de 1994, reformada por la Ley No. 374, Ley De Reformas A La Ley No. 176 "Ley Reguladora De Préstamos Entre Particulares, Publicado en La Gaceta No. 70 del 16 de Abril 2001.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Esta ley se relaciona con el Registro Público, en cuanto a los libros que deben llevar los prestamistas y la obligación de Registrarse como prestamistas.

4.9- Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley N°260, de 1998.

La Ley Orgánica del Poder Judicial⁴⁷, establece la actividad, organización y funcionamiento del Poder Judicial, determinando que el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, está bajo la dependencia del Poder Judicial. Los artículos 187 al 190; refieren que la Corte Suprema de Justicia, es la encargada de realizar los nombramientos de los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, de igual manera indican los requisitos que estos deben cumplir para ser nombrados y sus atribuciones.

4.10- Reglamento de la ley N°260, Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto N°63-99, De 1999.

Al existir algunas regulaciones contempladas en la Ley Orgánica del Poder Judicial, cuya naturaleza no correspondía estrictamente con la materia organizativa y funcional del Poder Judicial: lo que resulto necesario crear un reglamento con el objetivo de superar vacíos administrativos, hacer viable su aplicación y poder desarrollar las normas jurídicas contenidas en la ley 260.

⁴⁷ Ley N° 260. *Ley orgánica del poder judicial*. Publicado en la Gaceta No. 137 del 23 julio 1998, reformada la Ley 501, Ley de Carrera Judicial: Reformado por la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Estableciéndose en el mismo reglamento,⁴⁸ el nombramiento los Registradores de la Propiedad Inmueble y Mercantil, debiendo subordinarse administrativamente a la Corte Suprema de Justicia.

De igual manera la Corte Suprema de Justicia regulará la estructura, organización y funcionamiento de la dependencia que atienda a los Registros Públicos. Siendo el Superior Jerárquico de los Registradores Públicos y del personal que le sirve de apoyo la Corte Suprema de Justicia.

4.11- Ley de Carrera Judicial, Ley N°501, del 2005.

La ley de Carrera Judicial⁴⁹, manifiesta los principios fundamentales de la gestión administrativa y financiera del Poder Judicial.

Regula la Carrera Judicial establecida la Constitución de Nicaragua para la pronta y correcta administración de justicia, así como el régimen disciplinario se ese poder del estado.

Determina el ingreso, traslado, permiso, régimen disciplinario, y demás aspectos estatuarios referentes a la carrera judicial agrupados en las categorías de: Defensor Público, Secretario Judicial, Secretario de Sala, Oficial Notificador, Juez Local, Juez de Distrito, Magistrado de Tribunal de Apelaciones, y Secretario de la Corte Suprema de Justicia.

⁴⁸Decreto N°63-99, *Reglamento de la Ley N°260*, Ley Orgánica del Poder Judicial. Reformado Por el DECRETO No. 49-2000, Publicado en La Gaceta No. 102 del 31 de Mayo del 2000.

⁴⁹ Ley N° 501, *Ley de Carrera Judicial*, Publicado en la Gaceta No.09, 10, y 11 del 13, 14, y 17 de Enero del 2005.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

De igual manera en el artículo 30, establece el ingreso, derechos, deberes, incompatibilidades y prohibiciones, traslados, permisos, licencias y régimen disciplinario del personal auxiliar de la administración de justicia integrado los cargos de Registrador Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil y Médico Forense.

4.12- Código de Procedimiento Civil.

Establece los procedimientos en asuntos de materia civil⁵⁰, donde se puede determinar las causas, donde por Mandamiento Judicial debe actuar el Registrador Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, como por ejemplo: embargo preventivo, secuestro preventivo, testamentos, declaratoria de herederos, entre otros.

4.13- Ley del Notariado de 1906 y su reforma.

Promulgada en 1905 como apéndice del Código de Procedimiento Civil, y entró en vigencia el uno de enero de mil novecientos seis, y su reforma Ley N° 1526 del 12 de diciembre de 1968, publicado en la Gaceta N° 17 del 21 de enero de 1969.

El Arto. 42 de la ley del notariado fue derogado por La Ley N° 139, Ley Que Le Da Mayor Utilidad A La Institución Del Notariado.

La ley del notario, reviste de fe pública notarial a los notarios públicos, quienes son ministros de fe pública para que otorguen garantía, seguridad y

⁵⁰ *Código de Procedimiento Civil*. Reformados por la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

perpetua constancia de los contratos y disposiciones entre vivos y por causa de muerte. Por lo que los notarios pueden Cartular toda clase de actos y contratos que pueden surtir efecto dentro y fuera del territorio nacional.

Por lo que el notario tiene la obligación de advertir a las partes si deben registrar la escritura que autoricen en el registro competente.

4.14- Ley de Identificación Ciudadana, ley N°152, de 1993, y sus reformas.

La cédula de identidad ciudadana es el documento público que identifica a los ciudadanos nicaragüenses⁵¹.

La ley, establece en su artículo 4 que la cédula de identidad, es indispensable para distintas diligencias, donde es necesaria la identificación de la parte interesada en un negocio jurídico, siendo obligatoria su presentación para la solicitud de inscripciones en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, y en su artículo 5 manifiesta que deberá consignarse el número de Cédula de Identidad de las partes en las escrituras públicas, contratos privados, títulos valores y expedientes administrativos, judiciales o de cualquier otra índole.

⁵¹Ley N° 152, *Ley de Identificación Ciudadana*, y sus reformas, Ley No. 514. Ley De Reforma A La Ley No. 152, Ley De Identificación Ciudadana, Publicada en La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005. Ley N° 892, reforma a la Ley De Identificación Ciudadana, publicada en la Gaceta N° 240, del dieciocho de diciembre del 2014.

4.15- Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidad Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz, Ley N°445.

El objeto principal de la ley⁵², es regular el régimen de la Propiedad Comunal de las tierras de las comunidades indígenas y étnicas de la Costa Caribe y de las Cuencas de los Ríos Coco, Bocay, Indio y Maíz.

La misma garantiza a los pueblos indígenas y a las comunidades étnicas, el pleno reconocimiento de los derechos de la propiedad comunal, uso administración y manejo de las tierras tradicionales y sus recursos naturales mediante la demarcación y titulación de las mismas. Determinando a su vez los procedimientos legales para su reconocimiento, otorgándoles el Estado títulos de propiedad comunal sobre las tierras y territorios que han ocupado y poseído los pueblos indígenas desde tiempo atrás.

4.16- Ley General de Catastro Nacional, ley N°509.

El objeto principal de la ley⁵³, es establecer normas que regulan el establecimiento, mantenimiento, desarrollo y actualización del catastro en el ámbito nacional, puesto que es necesario contribuir ab garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, la transparencia del trafico inmobiliario y el mercado de bienes raíces.

⁵² Ley N° 445, *Ley de régimen de propiedad comunal de los pueblos indígenas y comunidad étnicas de las regiones autónomas de la costa atlántica de Nicaragua y de los ríos Bocay, coco, indio y maíz*, Publicado en La Gaceta No. 16 del 23 de Enero del 2003.

⁵³Ley N° 509, *Ley General de Catastro Nacional*. Publicado en La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005.

4.17- Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional, decreto N°62-2005.

El Reglamento⁵⁴, tiene por objeto establecer las normas y procedimiento para la aplicación de la Ley General de Catastro Nacional, por lo que la Dirección General de Catastro Físico en coordinación con la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Catastro Municipal de las Alcaldías Municipales, emiten diferentes servicios como certificados catastrales, avalúos catastrales, constancias catastrales municipales, informe técnico catastral, entre otros.

El reglamento en sus artículos 102, 103 y 104, refieren que, El Registrador Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá un título de propiedad, a no ser que se exprese en él, que la propiedad a que se refiere coincide con la propiedad inmueble a que se alude en el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal y que el número de parcela catastral corresponde a la finca inscrita en el Registro Público, con expresión de su ubicación, datos registrales y nombres de sus propietarios.

Será necesario para la inscripción del título de propiedad en el Registro Público de la Propiedad Inmuebles, que en el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal aparezca la correlación o identidad de dichas parcelas con determinadas fincas inscritas en el Registro Público, con expresión de su número Registral y los nombres de sus propietarios o

⁵⁴Decreto N°62-2005. *Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional*, Publicado en la Gaceta No. 176 del 09 de Septiembre del 2005.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

poseedores legítimos, según aparezca en la Dirección General de Catastro Físico o Catastro Municipal.

El Plano Catastral deberá ser relacionado obligatoriamente por el Notario Público o Juez competente, cuando se elabore una escritura pública de traspaso o cualquier otra forma de enajenación o modificación de un bien inmueble, para efectos de inscripción registral.

4.18- Ley de Solvencia Municipal.

La solvencia municipal⁵⁵, es la certificación que hace constar que el contribuyente se encuentra solvente con sus obligaciones. Para realizar cualquier transacción sobre bienes inmuebles es necesario presentar la solvencia municipal, y el registrador está obligado a solicitar que en las escrituras públicas de transacciones sobre derechos reales, se encuentren insertas y adjunta la solvencia municipal para su debida inscripción.

4.19- Ley De Concertación Tributaria.

Regula el impuesto de Timbre Fiscal⁵⁶.

En el Diccionario Jurídico Elemental, de Cabanellas, el timbre fiscal está definido como la Renta pública formada por la recaudación de sellos, papel sellado y otros impuestos que recaen sobre la emisión, uso y circulación de determinados documentos.

⁵⁵ Ley n° 452, *Ley de Solvencia Municipal*. Publicado en la gaceta N° 90 del 16 de mayo del año 2003.

⁵⁶ Ley N° 822 *Ley De Concertación Tributaria*. publicada en la gaceta N° 241, del 17 diciembre del 2012, y su reforma Ley N° 891, publicado en la gaceta N° 240, del 18 de diciembre del 2014.

CAPITULO V. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Para los efectos de las inscripciones de bienes inmuebles en el registro público de la propiedad, TÍTULO es sinónimo de documento que contiene el acto jurídico o contrato para efectuar la tradición del dominio de la propiedad.

El acto o contrato en el que se efectuó la tradición para adquirir el dominio de la propiedad inmueble debe constar en documento público, ya sea escritura pública, resolución judicial, o documento emitido u otorgado por las autoridades administrativas, competentes por mandato legal.

5.1- TÍTULOS OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TITULO, es el documento público en que se fundamenta o contiene directamente el derecho o acto inscribible y que hagan fe por si solo o por otros complementarios, en cuanto al contenido objeto de la inscripción. Los documentos o títulos presentados al registro para su inscripción deberán expresar las circunstancias que la ley determine⁵⁷.

En el Registro de la Propiedad se inscriben:

(Ver anexo I Servicios y Requisitos del Registro de la Propiedad Inmueble.).

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos

⁵⁷ Op. Cit. Decreto. N°13-2013. RLGRP. Arto. 41.

inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del artículo 2949 del código civil; y
3. Los títulos constitutivos de promesas de venta de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

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

Sánchez Calero, manifiesta en su libro, “Manual de Derecho Inmobiliario Registral” cuáles son los títulos inscribibles⁵⁸:

5.1.1- Actos y negocios jurídicos inter vivos.

Son inscribibles los simples hechos jurídicos, los actos y los negocios jurídicos inter vivos, tanto los propio del derecho de obligaciones como los derechos de familia siempre que tengan trascendencia real inmobiliaria.

Los negocios jurídicos inscribibles pueden ser bilaterales como los contratos o unilaterales como la renuncia a algún derecho real inmobiliario, a título

⁵⁸ Op. Cit. Sánchez Calero, Francisco Javier. Y, Calero Arribas, Blanca Sánchez. Pág. 51 y 52. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

oneroso o gratuito, con alcance constitutivo o dispositivo o con alcance declarativo.

5.1.2- Actos y negocios jurídicos mortis causa.

También se inscriben en el registro los actos y negocios jurídicos mortis causa, como por ejemplo la sucesión hereditaria como lo es el testamento o la declaración judicial de herederos.

5.1.3- Resoluciones judiciales.

Igualmente pueden ser objeto de inscripción los actos de naturaleza judicial, como las sentencias y resoluciones de trascendencia real inmobiliaria y las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar la ausencia, el fallecimiento y cuales quiera otra por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

5.1.4- Actos administrativos.

Por ultimo cabe la inscripción de los actos de naturaleza administrativa que provoque una mutación jurídico-real, como las concesiones administrativas, las adquisiciones en virtud de una expropiación forzosa y en general las procedentes de decisiones del legislador o la administración.

5.2- PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

La inscripción está sometida a un procedimiento registral⁵⁹, que no es más que el conjunto de actos o trámites que son necesarios cumplir para practicar un asiento en el registro.

El acceso de un título al registro está sometido a un ritual detallado en el que se pretende salvaguardar la legalidad del acto y la garantía de los derechos de los intervinientes y terceros⁶⁰.

La propiedad y los derechos reales no se crean por la inscripción registral, sino que ordinariamente se constituyen, transmiten y extinguen extra registralmente; de ahí que se diga que la inscripción no es obligatoria, sino voluntaria.

Solo se inscriben en el registro los actos y contratos formalizados en documentos públicos, que constituyan, modifican o extinguen la propiedad y los derechos reales sobre bienes inmuebles, o que constituyen rangos para créditos privilegiados o para reserva de derechos reales sobre inmuebles.

El procedimiento registral inicia:

1- Recepción de Documentos Presentados al Registro.

Los documentos para la solicitud de inscripción pueden ser presentados por aquella persona que adquiera el derecho, lo transmite o aquella que tenga

⁵⁹ Zapata, Luz Marina. Registradora Pública del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Entrevista 21 de septiembre del 2015. 3:00pm. Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de León.

⁶⁰ Op. Cit. Álvarez Caperochipi, José Antonio. Pág. 71. I.S.B.N. 84-9836-117-6

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

interés en asegurarlo, dirigida al registrador o registradora encargado de practicar la inscripción.

La petición es en base al Principio Registral de Rogación⁶¹, de modo que el procedimiento inicia a instancia de parte interesada, por lo que el Registrador o Registradora no puede iniciar de oficio, debe esperar a que el interesado lo solicite.

Dicho fundamento radica en la consideración de que el registro de la propiedad es una institución pública, puesta al servicio e interés de los particulares.

De igual forma se cumple el Principio Registral de Prioridad, la cual se determina por la fecha de presentación de los títulos objetos de inscripción al registro público.

En el libro diario es donde queda constancia de la fecha de la presentación del documento público al registro, el registrador a fin de que el registro sea expresión fiel de la prioridad, debe calificar e inscribir los documentos por el orden en que fueron presentados.

La prioridad registral fija la preferencia de los derechos reales.

⁶¹ Op. Cit. Ley N° 698. LGRP. Arto. 32. El procedimiento registral se iniciara con la presentación del documento inscribible en el registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el registrador o registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandatos de ley expresa.

Arto 81 LGRP. El procedimiento de inscripción iniciara con el asiento de presentación del documento que contenga la constitución, modificación o extinción de derechos reales, por parte de quien tenga legítimo interés de que se practique la inscripción. Se entenderá que está legitimado y tiene interés legítimo, el transmitente del derecho, el adquirente del derecho o su representante legales debidamente acreditados según la ley y que conste que tienen facultad para solicitar la inscripción.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Esta fase comprende dos procesos:

- Evaluación y tasación del pago de los derechos registrales objetos de inscripción, gestión de tipo administrativo.
- Presentación de documentos, gestión de tipo sustantiva, el usuario con el recibo de pago de sus aranceles procede a la presentación formal del documento o título, en el que se asigna el número de presentación, días, hora y minuto, se marca en el documento y al usuario se le otorga un recibo como comprobante de su número de presentación de la hora, mes, año, tomo, y folio del libro Diario que le corresponde, debidamente firmado y sellado por el oficial encargado de la presentación de los documentos. Como acto seguido se procede con la inscripción del asiento en el libro diario con los datos que establece la legislación registral.⁶²

Presentado el título en el registro y solicitada su inscripción, una vez tomada razón del documento en el libro de entrada, el registrador extenderá en el libro diario al momento de presentarse el título un breve asiento de su contenido, esto es el llamado asiento de presentación, cuya finalidad es proclamar oficialmente el momento de acceso del título al registro.

Para CHICO Y ORTIS, el asiento de presentación es un asiento preliminar, preparatorio y transitorio, que permite la extensión de otros asientos en los libros de inscripciones y que está sujeto a caducidad.⁶³

⁶² Op. Cit. Decreto N° 13-2013. RLGRP. Arto. 48.

⁶³ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y calero arribas, blanca Sánchez. Pág.84. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

El asiento de presentación produce dos efectos:

- 1- Determina el orden en que el registrador debe inscribir los documentos aportados al registro.
- 2- Determina el comienzo de la eficacia de la inscripción.

En el libro diario los asientos se anotan por orden cronológico y debe realizarse una nota de apertura y de cierre por cada día hábil firmada por el registrador público.

Con la presentación del documento en el libro diario del registro público se cumple el Principio Registral de Prioridad⁶⁴, primero en tiempo primero en derecho, que nace de la posibilidad de contradicción entre dos o más derechos o títulos presentados para su inscripción en el registro y conforme a la legislación actual tiene un periodo de validez de treinta días.⁶⁵

2- La Calificación del Documento⁶⁶.

La calificación registral es el control de las formas extrínsecas, de toda clase de los documentos públicos, ya que para acceder al registro el documento tiene que tener unas formas extrínsecas, en particular tratarse de un documento público, esto es, estar debidamente autorizado por un funcionario competente y cumplir los requisitos legales para su otorgamiento⁶⁷.

⁶⁴ Op. Cit. Ley. 698. Arto. 31. La prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el registro. Se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que deba producir la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

⁶⁵ Op. Cit. Decreto. N° 13-2013.RLGRP. Arto. 58. El asiento de presentación tendrá vigencia durante treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de ingreso del título o documento al Libro Diario. Durante la vigencia del asiento de presentación de un documento o título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con el ya presentado.

⁶⁶ *Guías técnicas de calificación registral*. Registro Público Mercantil Nicaragüense. Agosto, 2012. Pág. 5.

⁶⁷ OP. CIT. Álvarez Caperochipi, José Antonio. *Pág.* . I.S.B.N. 84-9836-117-6

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Es la fase principal del proceso registral. Según su resultado el documento presentado puede ser suspendido, denegado o aceptado para su inscripción registral.

Se aplican y cumplen los siguientes principios registrales:

- 1- Principio registral de legalidad por excelencia.
- 2- Principio de legitimidad de los documentos.
- 3- Principio de legitimación de los sujetos.

Es la actividad jurídica que le compete exclusivamente al registrador o registradora, consiste en examinar los documentos notariales, documentos administrativos o documentos judiciales, presentados por los interesados, para que sean admitidos como inscribibles y brindarle al negocio la seguridad jurídica, la calificación registral tiene por objeto la revisión de los requisitos de forma y fondo establecidos en la ley de la materia del documento, acto o contrato objeto de inscripción. La calificación del registrador o registradora será total y en un solo acto.⁶⁸

Legalidad de la Formas Extrínsecas de los Documentos.⁶⁹

Documentos Notariales: la calificación debe recaer sobre la competencia del notario autorizante, tanto por razón de la materia, como del territorio, la autenticidad del documento y el cumplimiento de los requisitos formales.

⁶⁸ Op. Cit. Ley N°698. Arto. 36.

⁶⁹ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y calero arribas, blanca Sánchez. Pág. 94. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.

Documentos Administrativos: la calificación se extenderá a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y a la relación de éste con el titular registral. El registrador no puede extender su calificación al fundamento material de la decisión administrativa.

Documentos Judiciales: la calificación del registrador se limitara a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado y a las formalidades extrínsecas el documento presentado. El registrador no puede en ningún caso, examinar el fundamento material de las decisiones judiciales, ya que no es un revisor de la función jurisdiccional del juez, por lo que no puede inmiscuirse en el aspecto de fondo de la decisión del juez.

Según sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 13 de octubre de 1976 BJ, año 1976, 407-408, el registrador o registradora debido a su función calificadora de los títulos sujetos a inscripción, esta equiparado a un juez de jurisdicción voluntaria. Así mismo en sentencia de 1920 p. 2926, señala que los registradores o registradoras tienen que bastantear o juzgar sobre las escrituras que se presentan al registro para su inscripción y por este motivo se les prohibió Cartular como notario y ejercer la abogacía, por cuanto la Corte Suprema de Justicia los equipara como jueces de jurisdicción voluntaria.

Antes de realizar la inscripción, el registrador o registradora deberá verificar si los documentos presentados cumplen con los requisitos de forma y de fondo que exige la ley, y una vez revisado proceder a su inscripción., ya que esto

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

implica un derecho y una obligación del registrador o registradora, que debe controlar aspectos del documento en los límites y alcances que la ley le fija; y para el rogante quien podrá exigir que el registrador adecue su comportamiento a la ley.

El registrador o registradora recibe el documento⁷⁰:

- A- Lo examina, verifica, analiza el documento.
- B- Califica primero la legalidad.
- C- Emite un juicio de valor que le permitirá calificar de manera favorable o desfavorable.

Recursos.

Si el registrador o registradora suspende o deniega la práctica del asiento, la persona interesada podrá interponer los recursos pertinentes contra su calificación.

La denegación, se produce por una causa legal que impida la inscripción del acto o contrato presentado para su inscripción. Cuando los interesados no estén de acuerdo con la calificación del registrador o registradora, podrá presentar el recurso de revisión en la vía administrativa o bien por vía judicial (ocurso).⁷¹

3- Investigación Registral.

Se aplica el Principio de Especialidad o determinación del sujeto (conociendo con certeza el titular o propietario de un bien inmueble), del derecho(ya que se conoce con certeza los derechos propietario, a través de la historia de

⁷⁰ Op. Cit. *Guías técnicas de calificación registral*. Pág. 6.

⁷¹ *Ibíd.* Pág. 6

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

tenencia legal de la propiedad inmueble) y del objeto (el asiento de inscripción registral constituye un medio de prueba como requisito y garantía del dominio y posesión de un bien inmueble inscrito, en el caso de la posesión es un requisito esencial de la prescripción adquisitiva del bien inmueble cuando se ha inscrito un título supletorio).

Esta fase corresponde a la función de calificación de los documentos relativos al análisis de los antecedentes registrales que constan en el documento público con los datos que constan en los libros de inscripción que lleva el registro público.

En la práctica, esta función es delegada a un oficial registral, que recibe todos los documentos y procede a realizar una investigación registral de los datos contenidos en el título objeto de inscripción, confrontando la información con los libros del registro según su especialidad.

Esta fase del proceso es posterior a la calificación legal que hace el registrador, sería como una calificación de los datos registrales, que el documento presentado tiene correspondencia con los datos del registro en cuanto al sujeto (nombre y generales de ley), objeto (la finca con toda sus características y los datos registrales), y el derecho (que el que transmite tiene el derecho para otorgarlo).

4- Inscripción, Suspensión o Denegación de la Inscripción del Título.

Se aplica y cumplen los siguientes Principios Registrales:

- 1- Principio de inscripción.
- 2- Principio de tracto sucesivo.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Concluida la fase de calificación legal e investigación registral, el resultado del proceso conlleva dos acciones:

- a- El título objeto de inscripción cumple con los requisitos de ley, se procede a la inscripción en los libros que lleva el registro.
- b- El título objeto de inscripción no cumple con los requisitos de ley, o la forma extrínsecas del documento, en este caso se presentan dos situaciones⁷²:
 - 1- Las causas que impiden la inscripción del documento son subsanable, en este caso se suspende el acto de inscripción y el registrador razona el documento, lo devuelve al interesado a través de la oficina de recepción para que subsane el defecto en el término de ley (en el plazo de los treinta días sino se quiere perder la prioridad) y lo presenta al registro nuevamente.
 - 2- Las causas son insubsanables, el registrador razona el documento indicando las causas que originan su denegación para la inscripción y lo devuelve a la oficina de presentación de documento haciendo constar su devolución en el mismo asiento de presentación.

Según el tipo de acto o contrato, se aplica la legislación registral en cuanto a las características que debe llevar el asiento de inscripción del documento igual debe observarse para los asientos de inscripción provisional o anotación preventiva, cancelación y notas marginales.

⁷² Op. Cit. Ley N° 698. LGRP.Arto. 37. Cuando el registrador o registradora en el ejercicio de su función calificador detecte algún defecto en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestara a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare o cuando este fuera insubsanable devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra las mismas.

5- Revisión, Firma y Sello del Registrador.

Realizado el asiento (inscripción definitiva o provisional, anotación preventiva, notas marginales o cancelaciones) en el libro correspondiente del registro según la materia, el oficial registral lo presenta ante el registrador quien previa revisión del asiento y la razón de inscripción anotada en el documento procede a la firma y sello de ambos.⁷³

Si se devolviera por no poder registrarse, se razonara también expresando el motivo de la devolución. En ambos casos el registrador autorizara las razones con firma entera y con el sello de la oficina.

La inscripción es el resultado con el que culmina el procedimiento registral.⁷⁴ ROCA SASTRE, define el asiento de inscripción como un asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de un modo completo la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario.

6- Inscripción en el Libro Índice.

Realizada la función de firma y sello del asiento registral y la razón del documento, se traslada al oficial que lleva el libro índice (propietarios, sociedades mercantiles), quien procede a la inscripción de los datos en el libro respectivo conforme lo establece la ley registral.

⁷³ Op. Cit. Ley N° 698. LGRP. Arto. 83. Inscrito o anotado previamente en el registro público de la propiedad inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

⁷⁴ Op. Cit. Sánchez calero, francisco Javier, y calero arribas, blanca Sánchez. I.S.B.N 978-84-9876-613-4.

7- Anotación en el Libro Diario y Archivo de Documento.

Realizadas las fases anteriores se procede con la anotación de los datos de inscripción al margen del asiento de inscripción del libro diario, tal como se expresaran en las disposiciones legales relativas al procedimiento y forma de llevar el libro diario y se archiva el documento para su entrega al interesado.

8- Entrega de los Documentos al Interesado.

Como última fase del procedimiento registral, los documentos inscritos son entregados al interesado para uso y goce de su derecho, concluyendo el proceso de trámite de inscripción de los documentos en el registro público.

Las mismas condiciones aplicables para la presentación del documento son aplicables para el retiro de las solicitudes. En todos aquellos casos fortuitos y de fuerza mayor, en los que el solicitante no pueda venir a retirarlos, podrá hacerlo efectivo el ciudadano que porte el recibo original de recepción. Esto como garantía de estar entregando bajo su aprobación la documentación que nos ha confiado.

CONCLUSIÓN.

El tema de la propiedad en Nicaragua, es un asunto que ha tomado especial relevancia en los últimos años, en cuyo caso el Estado y particularmente nuestro gobierno actual ha volcado esfuerzo, dedicación y recursos materiales y humanos en pro de la legalización de la propiedad, puesto que desde tiempos remotos la propiedad venía presentando un serio problema de legalización, asociado a la costumbre, es decir la costumbre paso por encima del registro de la propiedad llegando al punto de acreditar un dominio solo por el hecho de poseer durante cierto tiempo una determinada cantidad de tierra.

Ahora bien en la actualidad el Estado mismo ha creado instituciones por medio de las cuales ha procedido a la legalización de la propiedad, lo cual ha exigido experimentar cambios relevantes y notorios en el sistema de inscripción. Un ejemplo clásico de esta modernización es el uso de la tecnología por medio de la cual se permite la obtención de la información de manera clara, inmediata, precisa y detallada.

El Registro puede definirse como aquella institución jurídica y pública que, a cargo del Registrador tiene por objeto la publicidad, por el sistema de folio real, de los actos y contratos susceptibles de inscripción.

Cada día se realiza un sin número de negocios jurídicos entre particulares, relacionados con el asunto de la propiedad, dando paso al tráfico jurídico de las fincas, por lo que el Registro de la Propiedad Inmueble, juega un rol muy importante en materia de publicidad e inscripción registral, siendo este tipo de

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

registro uno de los más importantes en el sistema Nicaragüense. En Nicaragua se cuentan con un sin número de registros los cuales surten con el objeto de obtener un mejor control, funcionamiento y verdadera seguridad para los nicaragüenses, que se presentan con el objetivo de que sea reconocido su derecho.

En el desarrollo del trabajo se abordó el procedimiento de inscripción que el sistema registral Nicaragüense exige para brindar seguridad jurídica a los sujetos, el cual inicia con la petición realizada por la persona interesada, luego con la presentación de documentos que exija el trámite a realizar, posteriormente el registrador emite su calificación y si no hay ninguna traba proceder a su inscripción.

Los Registros tienen utilidad en la sociedad, de manera que proporciona certeza y brinda seguridad jurídica a las personas interesadas en celebrar un acto jurídico, ya que de no ser así viviríamos en un estado de perplejidad, jugando de esa forma un papel trascendental en el desarrollo de nuestro país.

FUENTES DOCUMENTALES.

Fuentes primarias.

- ❖ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Tomo II. Managua. SENICSA. Mayo 2014.
- ❖ Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, Gaceta N°239 del 17 de diciembre del 2009.
- ❖ Decreto 13-2013. Reglamento Ley 698, Ley General de los Registros Públicos.
- ❖ Ley N° 509. Ley General de Catastro Nacional. Gaceta N° 11, del 17 de enero del 2005.
- ❖ Decreto N° 62-2005. Reglamento de la Ley General de Catastro Nacional. Gaceta N° 176 del 09 de septiembre del 2005.
- ❖ Ley de Prenda Agraria e Industrial. Gaceta del 14 de agosto de 1937
- ❖ Ley N° 1909. Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal. Gaceta N° 215 del 23 de septiembre de 1971.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

- ❖ Decreto 1690. Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones. Gaceta N° 124 del 05 de junio de 1970 y su reforma ley N° 16 del 17 de junio de 1986, gaceta N° 130 de 23 de junio de 1986.

- ❖ Decreto N° 4091. Ley de Aranceles del Registro Público en General. Gaceta N° 182 del 30 de septiembre de 1991, y su reforma decreto N° 26-93 del 21 de abril de 1993, gaceta N° 73 del 21 de abril de 1993. Reformado por el decreto 14-2009, Aranceles del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

- ❖ Ley N°139. Ley que da Mayor Utilidad a la Institución del Notariado. Publicado en la gaceta N° 36 del 24 de febrero de 1992.

- ❖ Ley N° 176. Ley Reguladora de Préstamos entre Particulares. Gaceta No.112 del 16 de Junio de 1994, reformada por la Ley No. 374, Ley De Reformas A La Ley No. 176 "Ley Reguladora de Préstamos entre Particulares, Publicado en La Gaceta No. 70 del 16 de Abril 2001.

- ❖ Ley N° 260. Ley Orgánica del Poder Judicial. Gaceta No. 137 del 23 julio 1998.

- ❖ Decreto N°63-99, Reglamento de la Ley N°260, Ley Orgánica del Poder Judicial. Reformado Por el DECRETO No. 49-2000, Gaceta No. 102 del 31 de Mayo del 2000.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

- ❖ Ley N° 501, Ley de Carrera Judicial. Gaceta No.09, 10, y 11 del 13, 14, y 17 de Enero del 2005.
- ❖ Código de Procedimiento Civil. BITECSA, S.A. 1996.
- ❖ Ley del Notariado. Promulgada en 1905 como apéndice del Código de Procedimiento Civil, y, y su reforma Ley N° 1526 del 12 de diciembre de 1968, publicado en la Gaceta N° 17 del 21 de enero de 1969.
- ❖ Ley N° 152, Ley de Identificación Ciudadana, y sus reformas, Ley No. 514. Ley de Reforma a la Ley No. 152, Ley de Identificación Ciudadana, Publicada en la Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005.
- ❖ Ley N° 892, reforma a la Ley de Identificación Ciudadana, publicada en la Gaceta N° 240, del dieciocho de diciembre del 2014.
- ❖ Ley N° 445, Ley de Régimen de Propiedad Comunal de los Pueblos Indígenas y Comunidad Étnicas de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua y de los Ríos Bocay, Coco, Indio y Maíz, Gaceta No. 16 del 23 de Enero del 2003.
- ❖ Ley n° 452, Ley de Solvencia Municipal. Gaceta N°. 90 del 16 de mayo del año 2003.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

- ❖ Ley N° 822 Ley de Concertación Tributaria. Gaceta N° 241, del 17 diciembre del 2012, y su reforma Ley N° 891, publicado en la gaceta N° 240, del 18 de diciembre del 2014.
- ❖ Ley Hipotecaria Española, del 08 de febrero de 1861.

Fuente oral.

- ❖ Zapata, Luz Marina. Registradora Pública del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Entrevista 21 de septiembre del 2015. 3:00pm. Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de León.

Fuentes secundarias.

- ❖ Sánchez Calero, Francisco Javier, y Calero Arribas, Blanca Sánchez. Manual de derecho inmobiliario registral. Segunda edición. Valencia, España. Editorial Tirant lo Blanch. 2009. I.S.B.N. 978-84-9876-613-4.
- ❖ Marín Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.
- ❖ Diccionario Jurídico ESPASA. Editorial ESPASA CALPE S.A. Madrid, España, 1998. I.S.B.N: 84-239-9072-9.
- ❖ Cabanellas de Torre, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta. 1979.

- ❖ Ossorio, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Editorial Heliasta. Treinta y una ediciones. Buenos Aires- Argentina. 2005. I.S.B.N. 950-885-054-x (diccionarios).
- ❖ Escobar Fornos, Iván. Introducción al derecho inmobiliario registral nicaragüense. Segunda edición. Managua. Hispamer, 1999 I.S.B.N:99924-33-38-8.
- ❖ Escobar Fornos Iván. Derecho Registral Comparado (Centroamérica y República Dominicana), Managua, UCA. 1995.
- ❖ Escobar Fornos Iván. Derecho Registral Comparado. Segunda edición. Managua. Editorial Hispamer. 2001. I.S.B.N 99924-33-75-2.
- ❖ SALVAT, Raymund. Tratado de Derecho Civil Argentino. Librería y Casa Editora de Jesús Méndez, tomo 1, Buenos Aires, Argentina. 1932.
- ❖ CABANELLAS, Guillermo, Diccionario enciclopédico de derecho usual, Editorial Heliasta, tomo 11, Buenos Aires, Argentina. 1981.
- ❖ Álvarez Caperochipi, José Antonio. Derecho registral inmobiliario. Editorial Comares S.L. Segunda edición. Albolote, Granada. I.S.B.N. 84-9836-117-6.
- ❖ Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua. Derecho registral. (Civil VI). Editorial. BITECSA. Nicaragua. Marzo de 1997.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

- ❖ Guías técnicas de calificación registral. Registro Público Mercantil Nicaragüense. Agosto, 2012.

Fuentes terciarias.

Sitio Web del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la Corte Suprema de Justicia. http://www.poderjudicial.gob.ni/registro_publico

ANEXOS.

ANEXO I.

SERVICIOS Y REQUISITOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

1- Anotación marginal.

Asiento de carácter provisional para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o documento privado; o certificación judicial; o mandato judicial; o solvencia de revisión y disposición.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de anotación marginal.

Requisitos:

- 1- Escritura Pública; o documento privado; o certificación judicial; o mandato judicial; o solvencia de revisión y disposición.
- 2- Certificado catastral.
- 1- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

2- Contratos de Arriendo – Entre Particulares.

Cuando hablamos de contrato de arrendamiento hacemos referencia a un tipo de contrato que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio. Este contrato de arrendamiento supone que la segunda parte, el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o documento privado.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de contrato de arriendo.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o documento privado; o mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cesión de derecho de arriendo – comunidad indígena.

Requisitos:

- 1- Escritura pública, o documento privado.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cesión de derecho de arriendo – ejidal.

Requisitos:

- 1- Escritura pública, o documento privado.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

3- Desmembración Parcial.

Separación de una parte de la finca matriz o inscrita.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Avalúo catastral.
- 5- Recibo fiscal.
- 6- Solvencia municipal.
- 7- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

4- Derecho Legal de Retención.

Es la facultad que tiene el poseedor de un bien ajeno, de conservarlo en su poder hasta que le sean pagadas las cantidades que se le adeudan por razón de la misma cosa.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de derecho legal de retención.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

5- Hipotecas.

Una hipoteca es un contrato mediante el cual se toma como garantía de un crédito a un bien que generalmente lo constituye un inmueble. El bien permanece en manos del propietario mientras este cumpla con sus obligaciones; en caso contrario, el acreedor puede realizar la venta del bien para cobrar el dinero que prestó.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Solvencia municipal.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación parcial de contrato de hipoteca.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación Total de Contrato de Hipoteca.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cesión, modificación o reestructuración de promesa de hipoteca.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

6- Embargos.

Embargos Ejecutivos.

El Embargo Ejecutivo consiste en la aprehensión por la autoridad judicial de un bien mueble o inmueble y su puesta en manos de un depositario para su ulterior venta en remate a fin de satisfacer el pago de cantidades de dinero ordenado en la sentencia.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Embargos Preventivos.

El embargo preventivo, como ya se dijo, es previo al proceso de cognición, es decir anterior a la demanda, y sirve para asegurar las resultas de un juicio que aún no ha acaecido y del que no se sabe con certeza si acaecerá o no.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

sentencia que se produzca será favorable al actor. Su objeto es garantizar una eventual ejecución.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de embargo.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Modificación de Embargo.

Requisitos.

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

7- Inscripción de Secuestro Preventivo Ejecutivo.

En el secuestro convencional las partes depositan el mueble o inmueble litigioso en manos de un tercero que se obliga a entregarlo, una vez concluido el proceso, a aquel a quien se lo adjudique la sentencia.

En el secuestro judicial, que es el que nos interesa en este estudio, el juez ordena el depósito del bien mueble cuya posesión o propiedad es objeto del litigio. Este es un acto judicial y se rige por las disposiciones relativas al embargo preventivo en lo que fuere aplicable.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de Secuestro.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Modificación de Secuestro.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

8- Demanda.

Es el acto de procedimiento, oral o escrito, que materializa un poder jurídico (la acción), un derecho real o ilusorio (la pretensión) y una petición del actor como correspondiente a ese derecho procurando la iniciación del proceso.

Requisitos:

- 1- Certificación judicial; o mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de demanda.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Modificación de Demanda.

Requisitos:

- 1- Mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

9- Compraventa Total.

La compraventa es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Compraventa Nuda Propiedad.

Nuda propiedad, es aquel derecho de una persona sobre una cosa en la que su relación con ella es de ser sola y únicamente propietario. Como propietario, tiene el dominio sobre la cosa, pero no ostenta la posesión por haber sido cedida ésta a través de un derecho real denominado usufructo.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Compraventa Indivisa.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avaluó catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Inscripción Provisional de Compraventa.

Requisitos:

- 1- Escritura Pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Compraventa usufructo.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Compraventa forzada.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

10- Venta con Pacto de Retroventa.

Es la que se hace con la cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida entregada al comprador, restituyendo a este en precio recibido, con acceso o disminución.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

11- Promesa de Venta.

Es un tipo de contrato mediante el cual una parte se compromete a vender y la otra se compromete a comprar un bien raíz determinado. En ella se establece el plazo para materializar la compraventa, condiciones y multas en caso de desistimiento por alguna de las partes interesadas. Usualmente, tanto el vendedor como el comprador dejan una garantía con el propósito de demostrar su interés en concretar la promesa.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Requisitos:

- 1- Escritura Pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de promesa de venta.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Rescisión de Promesa de Venta.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cesión modificación o restructuración de promesa de venta.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

12- Mejoras.

Lo hecho o gastado en un edificio, heredad o cosa, para conservarla, perfeccionarla o convertirla en más útil o agradable.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o documento privado.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

13- Propiedad horizontal.

La propiedad horizontal, es la institución jurídica vinculada a la división y organización de los inmuebles resultantes de la segregación de una construcción común.

Constitución de propiedad horizontal.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Adquisición de sección de propiedad horizontal.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias)

14- Servidumbres.

En Derecho romano, la servidumbre predial o simplemente servidumbre, consiste en un derecho real que los propietarios de predios vecinos pueden establecer voluntariamente, para que un predio llamado sirviente preste a otro llamado dominante la ventaja permanente de un uso limitado.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Plano catastrado.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

15- Permuta.

Es la transmisión recíproca de cosas o derechos, es el proceso y el resultado de intercambiar un objeto por otro diferente.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

16- Fusión.

Es la reunión de dos o más fincas colindantes que figuran inscritas en el registro, con números diferentes para formar una sola con número propio.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

17- Título Supletorio.

El Título Supletorio es aquel título que busca la acreditación de la posesión y garantía de un Derecho de Propiedad de la persona que posee un bien

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

inmueble y que carece de un Título hábil para poder inscribir como suya dicha propiedad.

Requisitos:

- 1- Certificación judicial.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Pleno catastrado.
- 4- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

18- Donación.

La donación, es un acto por el cual una persona transfiere de su libre voluntad gratuitamente la propiedad de una cosa a otra persona que acepta.

Aceptación de donación.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Donación total.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Donación de Nuda Propiedad.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Donación Parcial.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Avalúo catastral.
- 5- Recibo fiscal.
- 6- Solvencia municipal.
- 7- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Donación Usufructo.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Donación Indivisa.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Donación Total en Pago.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Donación Parcial en Pago.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Inscripción Provisional de Donación.

Requisitos:

- 1- Escritura Pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

19- Rectificación de Medidas.

Es el acto por el cual los interesados en una inscripción del registro, que advierte en ella, error material o de concepto, solicitan su rectificación.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o mandato judicial.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

20- Partición Judicial Parcial.

Cuando corresponde hacer la partición a los coherederos y no consiguen llegar a una división con la que estén todos de acuerdo, les cabe el camino de dirigirse a los Tribunales para que se practique judicialmente.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

21- Partición Extra Judicial Parcial.

Estando todos los herederos presentes, siendo capaces y existiendo unanimidad podrán partir privadamente, parcial o total y definitivamente la

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

masa hereditaria; ello siempre y cuando no medie oposición de ningún tercero fundado en un interés jurídico.

Requisitos:

- 1- Escritura pública; o certificación judicial; o mandato judicial.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.

22- Concesión para la explotación de recursos naturales.

La concesión de explotación confiere al concesionario el derecho de extraer, aislar, almacenar, transportar, vender y exportar las riquezas naturales indicadas expresamente en concesión y las licencias de concesión de explotación serán otorgadas por tiempo determinado. Toda concesión de riquezas naturales deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Departamento o Departamentos donde estuviere localizado el fundo o fondos superficiales correspondientes a la concesión.

Requisitos:

- 1- Documento administrativo.
- 2- Fotocopia compulsada del título inscribible.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

23- Concesiones.

Es el otorgamiento del derecho de explotación, por un período determinado, de bienes y servicios por parte de una Administración pública o empresa a otra, generalmente privada.

Requisitos:

1. Certificación del Acuerdo Ejecutivo de otorgamiento de Concesión autorizado por el ente Administrativo correspondiente. Original y Copia Compulsada por Notario (las copias compulsadas es para efecto de

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

proceder a efectuar el Registro de los documentos en el Libro de Copias de Concesiones y darle continuidad al Tracto Sucesivo en los Libros de este Registro).

2. Toda certificación debe presentarse con la tasa fiscal de timbres exigida por la Ley ya cancelada. Se exceptúan de esto aquellas personas (cooperativas, asociaciones sin fines de lucro) que se encuentran exentas por Ley.
3. La inscripción procederá a generar un Asiento 1° en la Columna principal de Inscripciones, Sección de Derechos Reales del Libro Especial de Concesiones.

24- Solvencias – Revisión.

La Solvencia de Revisión servirá para acreditar que la persona que adquirió el inmueble al amparo de las leyes 85 LEY DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES PERTENECIENTES AL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES y ley 86 LEY ESPECIAL DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS Y TERRENOS se sometió a un proceso de revisión y se comprobó que adquirió de conformidad con la letra y el espíritu de la ley respectiva.

Requisitos:

- 1- Solvencia de revisión.

25- Solvencia – Disposición.

La Solvencia de Disposición servirá para acreditar el pago del impuesto a que se refiere el Decreto No.36-91 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES de esta misma fecha, respecto de los inmuebles adquiridos al amparo de la Ley 85 con un área construida mayor a los cien (100) metros cuadrados, todo de acuerdo a lo establecido en dicho Decreto.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Requisitos:

1- Solvencia de disposición.

26- Errores materiales.

Se dan cuando sin intención se escriban unas palabras por otras, o se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos, o se equivoquen en los nombres propios, cantidades al copiarlas del título, sin cambiar el sentido general de la inscripción o asiento.

Rectificación errores materiales por causa imputable al notario.

Requisitos:

1- Escritura pública.

2- Minuta de depósito de arancel registral. (2 copias)

Rectificación errores materiales por causa imputable al registro.

Requisitos:

1- Escritura pública.

2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

27- Certificado de negativa de bienes inmuebles.

Mediante este certificado el registro lo que hace es dar fe de que un ciudadano no tiene bienes, derechos o acciones registradas.

Requisitos:

1- Escritura pública.

2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

28- Certificado de folio real.

Es la certificación y/o informe vigente del estado jurídico actual y total conteniendo especificación y características del inmueble, titular del derecho,

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

restricciones y gravámenes que pesan sobre el bien y cancelaciones de aquellos.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

29- Usufructo.

Derecho por el que una persona puede usar los bienes de otra y disfrutar de sus beneficios, con la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios.

Reserva de usufructo.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación de usufructo.

Requisitos:

- 1- Escritura pública, o solicitud dirigida al registrador.
- 2- Certificado de defunción.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral.

30- Uso y habitación.

El derecho de uso es aquel derecho real que legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia. El derecho de habitación es aquel derecho real que otorga a su titular el derecho a ocupar en un inmueble la parte necesaria para él y su familia, con la finalidad de satisfacer sus necesidades de vivienda.

Reserva de uso y habitación.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias)

31- Prenda agraria.

La Prenda Agraria es la garantía especial de préstamo en dinero constituida sobre máquinas en general, aperos, e instrumentos de labranzas, animales de cualquier especie y sus productos.

Anotación marginal de prenda agraria.

Requisitos:

- 1- Escritura pública, o documento privado.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Cancelación nota marginal de prenda agraria.

Requisitos:

- 1- Escritura pública, documento privado o mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

32- Prescripción adquisitiva.

La usucapión también llamada prescripción adquisitiva o positiva es un modo de adquirir la propiedad de una cosa. La prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble reclamado.

Prescripción adquisitiva sin antecedente.

Requisitos:

- 1- Escritura pública o mandato judicial.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Avalo catastral.
- 5- Recibo fiscal.
- 6- Solvencia municipal.
- 7- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

Prescripción adquisitiva con antecedente.

Requisitos:

- 1- Escritura pública o mandato judicial.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Plano catastrado.
- 4- Avalo catastral.
- 5- Recibo fiscal.
- 6- Solvencia municipal.
- 7- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

33- Inscripción provisional.

Se da ante la petición de usuarios que requieren la inscripción provisional para proteger su derecho ante la noticia de amenazas sobre enajenación del bien adquirido, por parte de personas inescrupulosa.

Cancelación de inscripción provisional.

Requisitos:

- 1- Escritura pública o mandato judicial.
- 2- Minuta de depósito de arancel registral (2 copias).

34- Reposición de asiento.

Requisitos:

- 1- Escritura pública o certificación de microfilms..
- 2- Constancia especial catastral para reposición de asiento registra.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral.

35- Inscripción de declaratoria de heredero.

Este trámite está orientado a inscribir y publicitar las declaratorias de herederos dictadas en un proceso sucesorio y en tanto haya bienes inmuebles que compongan el acervo hereditario.

Transcripciones por declaratoria de herederos.

Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Transcripciones por testamento.

Requisitos:

- 1- Testamento inscrito en el libro de personas.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Avalúo catastral.
- 4- Recibo fiscal.
- 5- Solvencia municipal.
- 6- Minuta de depósito de arancel registral.

Transcripción por cesión de derechos hereditarios.

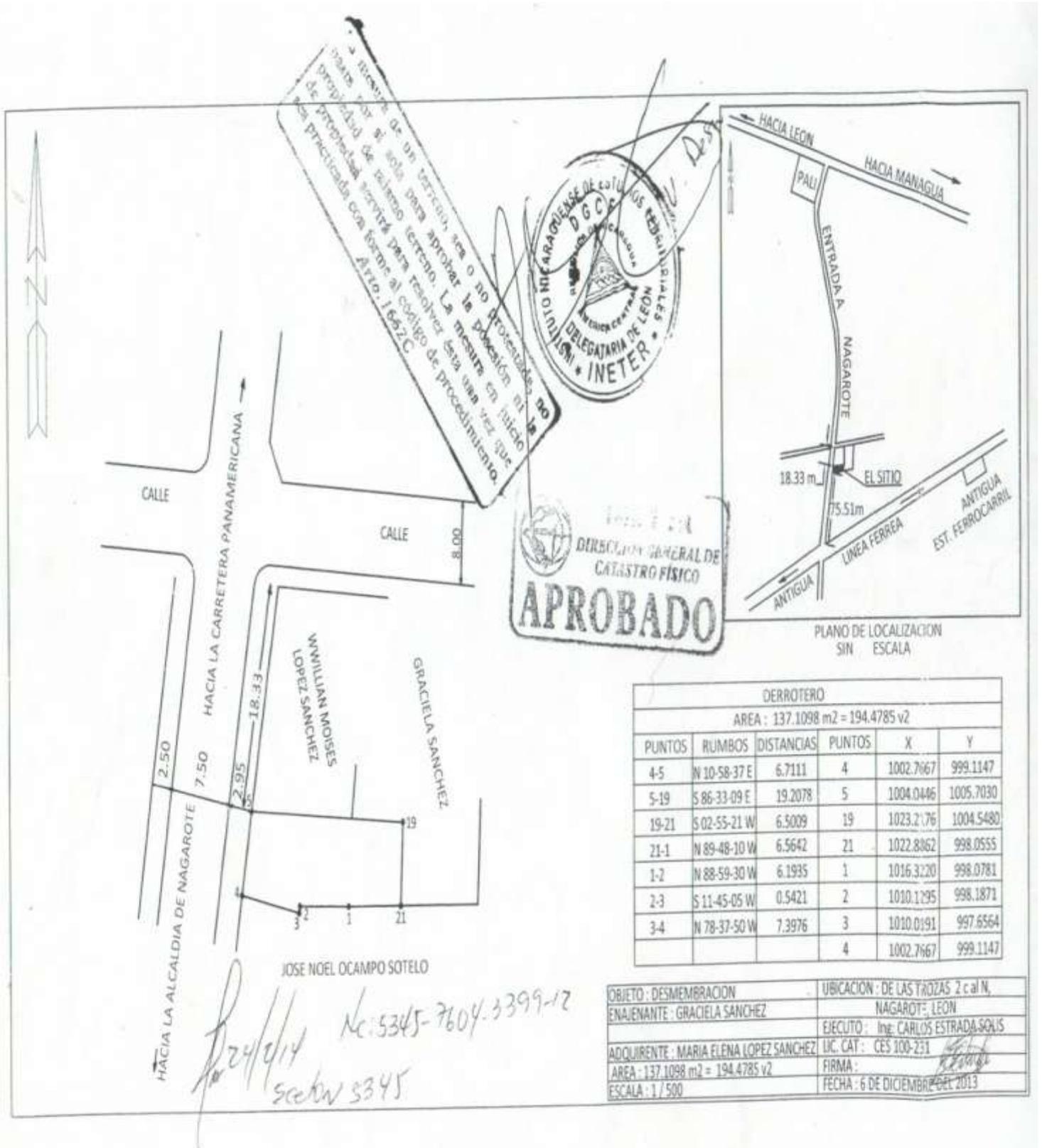
Requisitos:

- 1- Escritura pública.
- 2- Certificado catastral.
- 3- Minuta de depósito de arancel registral.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

ANEXOS II.

Formatos.



Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Avalúo Catastral.

MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO				ORIGINAL CONTRIBUYENTE	
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS				COPIA 1: ARCH. CENT. TRIB.	
ADMINISTRACION DE RENTAS DE LEON				COPIA 2: ARCH. SIT RENTA	
:(1) FECHA DE PAGO: 20/05/2014			:(2) No. RUC:		
:(3) NOMBRE O RAZON SOCIAL: GRACIELA SANCHEZ					
:(4) COD.CTA.		:(5) CONCEPTO		:(6) PERIODO	
:11:	049	: BIENES INMUEBLES	:	00/0000	05/2014
:12:			:		
:13:			:		
:14:			:		
:15:			:		
:(7) COD. ING. FISCAL		:(8) MONTO		:(9) MULTA/ RECARGO	
:11:	211108	: 134.42	: 0.00	: 0.00	: 134.42
:12:	0	: 0.00	: 0.00	: 0.00	: 0.00
:13:	0	: 0.00	: 0.00	: 0.00	: 0.00
:14:	0				
:15:	0				
:16:	TOTALES				: 134.42
:(12) MONTO EN LETRAS: CIENTO TREINTA Y CUATRO 42/100 CORDOBAS					
:(13) OTRAS ESPECIFICACIONES:		:(14) LIQUIDACION		CORDOBAS DOLARES	
NS 0191621904		- EFECTIVO		134.42 0.00	
PAGO NO TRIB. NUM.DOC: 1220140		- CHEQUE		0.00 0.00	
PAGO TOTAL		- OTROS		0.00	
		BANCO 0		CHEQUE No.	
:(15) ESTE DOCUMENTO NO REQUIERE DE FIRMA Y SELLO:		:(16) COD. UNIDAD: 012		:(17) # DE CAJERO: 019	
				ROF NUMERO: 0190840120150065-A	

DIRECCION GENERAL DE INGRESOS - DGI
DIRECCION DE CATASTRO FISCAL
AVALUO CATASTRAL - BIENES INMUEBLE
No. DOCUMENTO 1220140201255-3

NO. INFORME VALUACION:
FIN AVALUO: VENTA PARCIAL (DESMEMBRACION)

DATOS DEL PROPIETARIO:
NOMB/RAZON SOCIAL: GRACIELA SANCHEZ
No IDENT: DIRECC: NAC.: NICARAGUA LEON

DATOS DEL COMPRADOR:
NOMB/RAZON SOCIAL: MARIA ELENA LOPEZ SANCHEZ
No IDENT: 2871502570000CDIRECCION NAC. NICARAGUA LEON

DATOS DEL BIEN:
No CATASTRAL: 53457604339912 No REGISTRO: 29760
TOMO: 735 FOLIO: 225
UBICACION: DE LAS TROZAS 2C NORTE, NAGAROTE, LEON.-
DEPARTAMENTO: LEON MUNICIPIO: NAGAROTE DISTRITO:
CONCEPTO AREA VALOR
ESTRUCTURA: 00.00
TERRENO: 137.10M2 13,298.70
VALOR TOTAL 13,298.70
VAL.CAT.Y/O PACT.: 13,298.70
VAL.PAGAR: 134.42 CIENTO TREINTA Y CUATRO 42/100 CORDOBAS
ABUGADO ESCRITURA ALEXANDER RAMON OLIVAS RIVERA NO. ESCRITURA: 07 ✓
FECHA DE ENTREGA: 19/05/2014 ID: 00000053457604339912 | 2201402012553

Oscar Gerardo Berríos López







Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Solvencia Municipal.

**ALCALDIA MUNICIPAL DE NAGAROTE**
Departamento de León, Nicaragua, C. A
CIUDAD DE LOS QUESILLOS, PRIMERA CIUDAD LIMPIA DE OCCIDENTE
ADMINISTRACION TRIBUTARIA
Teléfono: 2313-2244 ext. 113



SOLVENCIA MUNICIPAL DE IBI N° **8578**

Según verificación en nuestros registros y archivos del Departamento de Recaudación se hace constar que el contribuyente: GRACIELA SANCHEZ.

RUC No.: _____ Cédula de Identidad No.: 287-230837-00008

Esta solvencia hasta la fecha en lo que se refiere al impuesto de Bienes Inmuebles de la propiedad.

DATOS REGISTRALES:

Nombre del Propietario: GRACIELA SANCHEZ.

Inscrito con el No. de Finca: 29760. Tomo (s): 735.

Folios (s): 225. Asiento (s): 380.

Fecha de Adquisición: _____ Fecha de Inscripción: 09-05-1997.

DATOS FISICOS:

Código Catastral: Sis - Cat: U001 079 001 Código Catastral INETER: _____

Área del Terreno: 456.89(m2) Área de Edificación: 140.49(m2)

Localización: DONDE ES EL TALLER EL MANGUITO.

Esta solvencia Municipal no inhibe a la Municipalidad de Nagarote de la facultad de realizar reparos por información no registrada del Impuesto en referencia.

Dado en el municipio de Nagarote a los 26 días del mes de MAYO del año 201 4

Valida por un mes, para trámites de: INSCRIPCION.

Domicilio Fiscal del Contribuyente: DONDE ES EL TALLER EL MANGUITO.

Nota: Esta Solvencia no debe presentar manchones, roturas, ni enmendaduras de lo contrario no es válida.


Departamento de Administración Tributaria.


Alcalde Municipal de Nagarote.

Original: Contribuyente - Copia: Expediente Tributario.

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Certificado Catastral.

 INSTITUTO NICARAGUENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES (INETER)
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO FISICO
NICARAGUA, C.A.
APARTADO POSTAL 2110

02B1403270003 CERTIFICADO CATASTRAL No: 02-01277

Amparado en la solicitud# 243800 La propiedad objeto de certificación está catastrada: Si
Solicitado por: MARIA ELENA LOPEZ SANCHEZ
Se extiende el certificado para efectuar: Venta Parcial (Desmembración)

Enajenante(s)
Nombre: GRACIELA SANCHEZ Dirección: BARRIO ORLANDO CACERES, ASAMBLEAS DE DIOS 3C. AL NORTE, NAGAROTE-LEON

Datos Registrales
Finca: 29760 Tomo: 735 Folio: 225 Asiento: 3

Inmueble Matriz
Número Catastral: 5345-7604-3399-12 Catastrada: Si Área m²: 137 Ubicación: DE LAS TROZAS 2C. AL NORTE, NAGAROTE-LEON

Adquiriente(s)
Nombre: MARIA ELENA LOPEZ SANCHEZ Dirección: 8C. EL PORVENIR, DEL PUESTO 1/2C. AL ESTE, 1C. AL NORTE, NAGAROTE-LEON

Inmueble Nuevo
Número Catastral: 5345-7604-3399-12 Catastrada: Si Área m²: 137 Ubicación: DE LAS TROZAS 2C. AL NORTE, NAGAROTE-LEON

Observaciones: AREA REGISTRAL Y CATASTRAL MATRIZ : 682.60M²-966.21V2 . SE REALIZO UNA DESMEMBRACION DE 208.99M². POR LO QUE SU AREA QUEDO REDUCIDA A : 474.01M²-672.34V2 . AREA A DESMEMBRAR 137.10M²-194.47V2 . AREA DEL RESTO : 336.30M²-477.87V2 . LA ENAJENANTE ES CONOCIDA COMO GRACIELA SANCHEZ JIRON.

Extendido en: LEON el día 27 de Marzo del 2014 a las 09:23:48 a.m.

Nota: Este Certificado Catastral, es válido por 60 días de conformidad al Arto. 42 de la Ley No. 509, Ley General de Catastro Nacional


Funcionario autorizado

A llenarse en el Registro Público:
Inscrito en la Finca N° 91.694 Tomo N° 1391 Folio N° 271-272
161-174

Nota: Este Documento no es válido si presenta borradores o enmendaduras


Registro Público

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Constancia de Datos Catastrales.



INSTITUTO NICARAGÜENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES
(INETER)
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO FISICO
NICARAGUA, C.A.
APARTADO 2110

CONSTANCIA DE DATOS CATASTRALES

Solicitud N° _____ Presentada por el Sr. (a) Nombre del solicitante
Situada en : Dirección de la propiedad Area _____
Delineada como propiedad de _____
Datos Registrales Finca N° _____ Tomo _____ Folio _____ Asiento _____
A solicitud de parte interesada se extiende la presente a los _____ días del
mes de _____ del _____

NOTA: Este Documento no produce efecto Jurídico alguno. **Solamente** sirve para verificar datos registrales en el Registro Público de la Propiedad Inmueble correspondiente.

Nombre y Firma del Funcionario Autorizado

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Solicitud de Historia Registral.



SERIE "L"
No. 7827282

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD BIENES

INMUEBLES Y MERCANTIL DEL DEPARTAMENTO DE

MANAGUA. Yo _____ mayor de

edad, casado, Abogado y Notario Público de éste domicilio. Ante usted con el debido respeto

comparezco y solicito que al pie de la presente solicitud me extienda HISTORIA REGISTRAL de

la propiedad inscrita bajo Número _____, Tomo _____, Folio: _____/_____ Asiento 2do a nombre

de los señores _____ y _____.

Managua veintidós de julio del año dos mil nueve.

Nombre y Apellidos

Nº carné CSJ

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Certificado de Libertad de Gravamen.

SERIE "L"
Nº 3005780

 **SEÑOR REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DE MANAGUA:**

Soy, _____, Abogada y de este domicilio, por este medio le solicito me extienda **CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN**, de la propiedad N° _____, Tomo _____, Folio _____, Asiento 3°.- Managua, catorce de marzo del 2006.-

Cédula N° _____
Carné C.S.J. N° _____

RECEBIDO 2 5 MAR 2006

Maria de Jesús Gutiérrez Hernández
MARIA DE JESÚS GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ
REGISTRADOR PÚBLICO AUXILIAR DEL DEPARTAMENTO DE MANAGUA

C E R T I F I C A :

Que el Resto de la finca Inscrita bajo el No : _____ ; TOMO # : _____
FOLIOS # : _____ y _____ / ASIENTO : 2°.- columna de Inscripciones sección de
Derechos Reales Libro de Propiedades de este Registro Público.-
PERTENECE A : LA SOCIEDAD denominada " _____
_____, SOCIEDAD ANONIMA" Y se encuentra LIBRE DE
GRAVAMEN.- A solicitud de parte interesada extendiendo el presente
certificado en la ciudad de Managua a los TRECE Y UN días del mes MARZO
del año Dos Mil OCHO.- *Maria de Jesús Gutiérrez Hernández*



Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Inscripción de Inmueble en el Registro Publico.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27



SERIE "K"
No. 293646

MZ. 15.- Inmueble Nuevo: _____ - C. itraes. 31.- Area 112.

166.50.- Ubicación: BO. HEROES Y MARTIRES DE BATAMOLA QTE NO. 26.

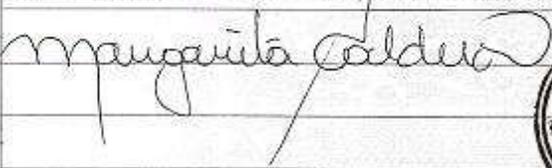
Mz. 15.- Observaciones: Registralmente tiene un área de 170.09 mts. 2 Extendido en Managua, veintiséis de Octubre del 2007 - a las 7:29 a.m.- Hay firma legible de la Ing. _____

Director de Actualización de _____ Hay sello invisible, en caliente.- Managua, ocho de Noviembre del año siete.-



Abogado y Notario Público

Presentada a estas oficinas a las diez y diez minutos de la mañana del día de hoy, según asiento # _____, página _____, tomo _____ del Diario e inscrita bajo No _____, tomo _____, folio _____ / _____, asiento 10. Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades de este Registro Público, Managua, veintidos de noviembre del año dos mil siete.-



DEPTO. MANAGUA

Procedimiento de Inscripción Registral en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de León.

Libro de Derechos Reales.

227		FINCA
		DERECHOS REALES 65
ASOCIACIONES PREVENTIVAS	INSCRIPCIONES	
	<p style="text-align: center;"><i>Del Autocor</i></p> <p><i>finca N° 65-162, y a que alude el asunto anterior por el precio de Cinco Millones de Córdoba, recibida de los compradores que aceptan la venta dicha en escritura otorgada en esta ciudad a los diez de la mañana del día Trece de la marzo de este año, por el notario José María Salazar Velasco, de este domicilio. Presentada a esta oficina a las once y veinticinco minutos de la tarde del siete de septiembre de este año, según asiento 726360 página 6 tomo 270 del diario. Se tuvo a la vista certificado de proximidad a Manzanera Trece de Septiembre de mil novecientos Trece Ochenta y Nueve. Nota: Se finca anterior número 2152-3-01-010-02100, según artículo N° 15-218 del código de procedimiento de este país. La misma fecha. <i>Alfonso de Delgado</i></i></p>	
		
		
<p><i>Impresa en Blanco</i></p>		