

# **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA UNAN- LEÓN.**

**FACULTAD CC. JJ Y SS**



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

**TITULO**

**"OBLIGACIONES NOTARIALES "**

**AUTORES:**

- **Br. Xiomara Alejandra Mendoza Salinas**
- **Br. René María Flores Miranda**
- **Br. Darling Xiomara Medina Ruiz**

**TUTOR: Dr. Luis Mayorga Sirera**

León, 29 de Agosto de 2003



## INDICE

- Dedicatoria
- Agradecimiento
- I. Introducción..... 1

### II. CAPITULO I: ELEMENTOS TEÓRICOS DE LAS OBLIGACIONES NOTARIALES.

<b>Contenido</b>	<b>Pág.</b>
1. Fuente de las Obligaciones.....	2
2. Concepto de las Obligaciones .....	7
3. Naturaleza Jurídica de las Obligaciones Notariales.....	7
4. Las Obligaciones Notariales en la Legislación Nicaraguense .....	8



5. Diferencia y similitudes entre las Obligaciones y las Prohibiciones Notariales .....	12
6. Derecho y Deberes de los Notarios.....	15
7. Características de las Obligaciones.....	17

### **III. CAPITULO II: DERECHO POSITIVO NOTARIAL.**

1. Elementos contratantes para que surtan efectos las obligaciones .....	20
2. Solemnidad de los Instrumentos Públicos.....	25
3. Procedimiento de formación del Protocolo.....	26
4. Requisitos esenciales para el ejercicio del Notario .....	28
5. Protocolización de los Documentos 61- 66.....	29



6. Responsabilidades de los Contratantes..... 31

7. Capacidad de los Contratantes..... 32

#### **IV. CAPITULO III : INSTITUCIÓN DEL DEPARTAMENTO DE REGISTRO.**

1. Concepto ..... 33

2. Naturaleza Jurídica de los Registros ..... 34

3. El Departamento Registra frente a terceros..... 36

3.1 Actividad del interesado ..... 36

3.2 Efectos generales de las anotaciones preventivas ..... 38

3.3 Otro aspecto que el Departamento de registro mantiene frente a terceros ..... 39

3.4 Notas marginales ..... 39

4. Guarda y conservación de los protocolos..... 40



## V. CAPITULO IV : RESPONSABILIDAD

### **1. Responsabilidades que se derivan de las obligaciones de los notarios.**

- 1.1 Concepto de responsabilidad notarial..... 41
- 1.2 Fundamento de la responsabilidad notarial..... 42
- 1.3 Clases de responsabilidades notariales..... 43

### **2. Responsabilidad Civil.**

- 2.1 Concepto de la Responsabilidad Civil..... 46
- 2.2 Fundamento de la responsabilidad Civil..... 47
- 2.3 Requisitos para que se produzca la responsabilidad Civil..... 47



### **3. Responsabilidad Disciplinaria o Administrativa.**

3.1	Concepto de las Responsabilidades Disciplinaria o administrativa.....	48
3.2	Fundamento de las responsabilidades disciplinaria o administrativa.....	49
3.3	Causales que dan origen a la responsabilidad disciplinaria.....	49
3.4	Elementos para que se de una falta disciplinaria.....	51

### **4. Responsabilidad Penal de los notariales.**

4.1	Concepto.....	52
4.2	Fundamento.....	52
4.3	Clasificación de los delitos que generan responsabilidad penal... .....	53
a.	Usurpación.....	53
b.	Incumplimiento de Deberes .....	55
c.	Falsedad de los documentos públicos.....	56
d.	Infidelidad de la custodia de documentos.....	57
e.	Aprobación indebida.....	58
f.	Divulgación o violación del secreto profesional.....	59



- **VI. Conclusiones** ..... 61
- **VII. Recomendaciones** ..... 64
- **VIII. Bibliografía** ..... 65
- **IX. Anexos** ..... 69

# AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Dios Todopoderoso que nunca nos abandono en los momentos más difíciles, que nos guío e iluminó hasta llegar a alcanzar nuestras metas propuestas.

A nuestros Maestros que nos transmitieron sus sabios conocimientos y que nos orientaron en la búsqueda de la superación profesional.

Al Tutor: Dr. Luis Mayorga Sirera, quien nos instruyó con sus conocimientos desde el inicio hasta la culminación de nuestra monografía y una vez darle las gracias por su tiempo disponible que nos brindó durante la investigación de nuestro trabajo.

A todas las personas que hicieron posible este trabajo, quisiéramos agradecerle por habernos apoyado y ayudado de una u otra manera con su aporte a nuestra monografía.



# DEDICATORIA

Dedico esta Monografía principalmente a nuestro Dios, Padre todo Poderoso, por haberme permitido la culminación de mis estudios universitarios.

**A MIS PADRES** : **Adrián Mendoza**, ya fallecido quien estará siempre presente en mis recuerdos, y a **Margarita Salinas**, se las dedico, ya que son merecedores de esto y mucho más, por su gran amor, cariño, apoyo incondicional, esfuerzos y sacrificios ante tantas limitaciones los que me impulsaron y encaminaron hasta alcanzar la superación de mis estudios universitarios y hacer de mi una profesional más.

**A MIS HERMANOS** : **Marcio, Lesbia, Denis, Ivania, Karla y Adriana**, los que con su apoyo incondicional y cariño impulsaron y motivaron la culminación de mis estudios en todo momento y a mis tres adorados sobrinos.

**A TODOS ELLOS** : Les dedico mi Monografía ya que fueron ellos los que con sus amor y apoyo incondicional toleraron múltiples sacrificios en medio de tantas limitaciones hasta hacer realidad una de mis aspiraciones "MI CARRERA"; perseverando y motivando a mi persona hasta lograr una de mis metas. Siendo todo ellos mi principal motivo de superación.

*Xiomara A. Mendoza Salinas.*

# DEDICATORIA

Dedico este trabajo Monográfico en primer lugar a Dios, por se mi guía principal, ya que sin su ayuda no hubiese sido posible lograr mi objetivo.

**A MI MADRE** : ***Flor de María Miranda Zeledón***, con mucho Amor ya que me apoyo incondicionalmente en todos los momentos duros y buenos brindándome fortaleza, sabiduría, cariño, etc.

Por concederme la oportunidad de estudiar mi carrera y culminarla a la vez, con todos los sacrificios que requiere una meta.

**A MI PADRASTRO** : ***Luis Flores Berríos***, por brindarme su ayuda y comprensión en el momento que más lo necesitaba.

**A MIS ABUELOS** : ***María Zeledón, José Inés Miranda y Emilio Torrez***, que de una u otra manera, con su comprensión y cariño contribuyeron a que realizará dicho trabajo.

**A MIS HERMANOS** : ***Regina, Ridell Ruth, Luis***, que me han apoyado siempre ante tantas limitaciones para la culminación de mi carrera profesional.

*René María Flores Miranda.*

# DEDICATORIA

Dedico esta Monografía a Dios Todopoderoso que nos a iluminado en el trayecto de mis estudios y la culminación de mi carrera profesional.

**A MI PADRE** : **Juan Bautista Medina**, quien me dio el ser, y desde un inicio me ha ayudado incondicionalmente a realizar mis estudios y ser una profesional más.

**A MI ESPOSO** : **Gilberto Narváez**, que con su amor, cariño y comprensión me ha ayudado a culminar la realización de mi meta propuesta.

**A MI HIJO** : **Luis Antonio Narváez Medina**, quien me iluminará para seguir adelante y alcanzar los logros que me proponga en la vida.

**A MI HERMANO** : **Juan Luis Medina Ruiz**, quien siempre me acompaña en todos los momentos difíciles que hemos pasado. Siendo él mi motivo de superación.

*Darling Xiomara Medina Ruiz.*



## **I. INTRODUCCIÓN**

Al presentar este trabajo monográfico la finalidad que perseguimos es con el propósito de dar ampliamente todas las obligaciones que la ley impone al notario, así como también las fuentes y las sanciones que recaen sobre este por el incumplimiento de aquellas, con el objetivo de ejercer de forma correcta, limpia y honesta dicha profesión.

Una de las misiones que pretendemos en esta tesis es proporcionar un instrumento que sirva para percibir un mensaje desde un plano positivo, tomando todos aquellos elementos necesarios, para la formación y perfeccionamiento de lo que es la práctica profesional.

Además pretendemos desarrollar en el lector, la necesidad de conocer la importancia del notario en las actuaciones de la sociedad, de los derechos, deberes y responsabilidades que aplica la ley.

Ya que el notario es una institución de suma importancia en las sociedades modernas por considerarlo como ética misma de la profesión, buscando siempre la rectitud y la justicia que no es del que la compra, sino del que necesita de ella, por que debemos tener.



## **II. MARCO TEORICO**

### **CAPITULO I: ELEMENTOS TEÓRICOS DE LOS ELEMENTOS NOTARIALES**

#### **FUENTES DE LAS OBLIGACIONES**

En la antigüedad las personas conformaban sociedades muy pequeñas por lo cual los actos jurídicos que se realizaban entre sus integrantes eran sin lugar a dudas estrictamente locales y no existía la necesidad de probar su ejecución pues eran del conocimiento de toda la comunidad.

Conforme evolucionaron los grupos sociales y se relacionaron con otros grupos los actos jurídicos comenzaron a trascender de esas pequeñas comunidades y ya no eran del conocimiento de todas y se requería probar su ejecución.

En virtud de lo anterior surgió la necesidad de crearle a los habitantes un mecanismo que les diera seguridad jurídica y esto se satisface con la fé pública notarial.



Ahora bién no solo era necesario probar el acto ante las partes, sino que también llevar un registro de todos los actos con carácter público para que pudieran ser conocidos por todos y les sean oponibles.

Lo anterior demuestra que el notario no es una institución nueva ni mucho menos anacrónica como muchos juristas han tratado de establecer.

Para ubicarnos a lo que se piensa fue el comienzo del notariado y por ende de los instrumentos públicos que nos relatan los hechos de los antepasados. Hay innumerables fuentes que nos brindan esta información deseada y cotizada en este momento partiendo de determinadas civilizaciones antiguas como son: Egipto y Roma.

## **Notariado en Roma**

Existen pruebas de que en el año 25 a.c ya existía una persona denominada Escriba, el cual por medio de papiros hacia plasmar sus jeroglíficos que realizaban con tizas de junco, en los mismos papiros hacia plasmar una serie de diversos hechos o actos que originaban consecuencia jurídica.



Lo anterior se demuestra en el museo de Louvre, en Francia es posible que lo anterior signifique el antecedente más remoto del notariado latino.

## **Notariado en Egipto**

Pérez Fernández del Castillo, nos señala que puede afirmarse que el siglo VI de la era cristiana por primera vez existe una regulación positiva del notariado, debido a Justiniano y encontramos este cuerpo en sus novelas número 44, referida a la actividad del tabellón o mejor conocido como Notario, novela número 47 que reglamenta la utilización del protocolo y novela 73 que regula lo referido al documento público.

Los tabellones eran personas cultas en Derecho que sabían escribir, pero no conformaban parte de la administración pública Romana, estos tabellones en caso de nulidad tenían responsabilidades frente al estado.

No se puede olvidar que durante el Derecho Justiniano, el tabellon se convirtió en uno de los factores más importantes dentro de la evolución del Derecho Notarial.



## **Notariado en la Edad Media**

Esta época en su parte final es trascendente para la evolución del notariado como institución, con el auge del comercio y las nuevas formas de comunicación se provocó un desarrollo inusitado del Derecho.

En el siglo VIII surgieron las leyes LONGOBARAS, que llamaron Escriba al Notario y lo dicho por él lo dotan de oponibilidad frente a terceros y cualquier juramento en contrario.

## **Notariado en la Revolución Francesa**

En esta época uno de los puntos más importantes de la historia donde por primera vez se reglamenta la actividad notarial por la ley del 25 de Marzo 1803 y hacia referencia entre otras cosas como las siguientes:

- El notario es un funcionario público
- Se requiere de trasmisión de títulos para acreditar el Derecho del enajenante.
- Se requiere práctica de seis años para ser notario.





## **Notariado en Nicaragua**

En Nicaragua se encuentra la figura del escriba desde el siglo XVI, pero es hasta 1853 que encontramos la primera expresión normativa del Derecho Notarial, que contenía las cualidades personales que debía tener un escribano, entre las que encontramos las siguientes:

- ❑ Ser mayor de 25 años
- ❑ Ser cristiano
- ❑ Tener buenas costumbres
- ❑ Tener buena moral
- ❑ Tener los conocimientos necesarios sobre derecho

En nuestro país se requería haber estudiado leyes por lo menos dos años, también la práctica con un Escribano que tuviera una judicatura de primera instancia por dos años, era necesario además el FIAT otorgado por el poder legislativo y un examen público con la Corte el pleno.



## **CONCEPTO DE LA OBLIGACION NOTARIAL**

De acuerdo a nuestra legislación notarial vigente más específicamente la ley del notariado en su artículo 15, aclara que las obligaciones notariales es un sin número de normativas y requisitos que el notario como funcionario público es el que actúa con delegación del estado y que al omitir una de estas puede incurrir en nulidad total o parcial, en revocatoria, en negligencia ya que los perjudicados en este acto es la voluntad expresada por los otorgantes o comparecientes quines son los que expresan su libre libertad.

## **NATURALEZA JURÍDICA DE LAS OBLIGACIONES NOTARIALES**

Las obligaciones notariales llevan consigo un contenido específico en cada caso particular, esto es lo que lo diferencia unos de los otros, los caracteriza, individualiza o conceptualiza.

Esta naturaleza jurídica radica en el acuerdo de voluntades de los contratantes que acuden ante un profesional que de manera autónomo y autorizado por las leyes para rendir fé de todo lo actuado, en sus propios nombres o en representación o a nombres de otros para llevar a cabo un determinado acto jurídico o contratación en el que va surtir efecto posteriores e inmediatos a la celebración de este acto.



Así tenemos la constitución de hipotecas, esta se constituye en instrumentos públicos, una compra venta, un comodato, servidumbre de paso etc.

Como podemos ver todos estos son un acuerdo de voluntades pero se diferencia por la esencia de su contenido.

## **LAS OBLIGACIONES NOTARIALES EN LEGISLACIÓN NICARAGUENSE**

Según nuestra legislación, las obligaciones notariales se encuentran específicamente en la LEY DEL NOTARIO, claramente establecido en el capítulo III a partir del artículo número 15, haciendo un breve análisis de ello podemos deducir:

### **□ ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:**

En sus registros llevar todo lo relacionado a las actas además escrituras de acuerdo a las instrucciones el que haya hecho por palabras o por escritos que brindaron los otorgantes.



□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

El hacer manifiesto su variedad de documentos públicos de sus archivos al que tenga necesidad de su contenido siempre y cuando que se encuentre presente al notario con la salvedad de los testamentos y que se encuentren con vida.

□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

Tener presente un libro llamado Registro o Protocolo el que se encuentra compuesto por hojas de pliegos enteros de papel sellado de tres córdobas para extender en él las escrituras que ante ellos se otorgan. En relación a este artículo el pliego está compuesto por hojas de cinco córdobas.

□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

Guardar todos los documentos y no permitir que por algún motivo se saquen de sus oficinas los protocolos.



□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

A extender actas o escrituras e instrumentos cumplidamente y no mediante la abreviatura, además de las letras debe de utilizarse a cambio de los números para expresar cantidades y fechas o citas.

□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

En caso de salir fuera del país a entregar a los jueces de distritos para el cuidado y protección de los protocolos.

□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

A entregar o extender copias de las escrituras que autoricen a un termino mayor de tres días de habersele extendido.

□ ***ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:***

A realizar un índice al finalizar el año de todos los movimientos que se realizaron tanto de Escrituras y documentos; su contenido u objeto, folios y fechas de sus otorgamientos.



□ **ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:**

A remitir a la Corte Suprema de Justicia a los primeros quince días de cada año además integra del mismo.

□ **ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:**

A advertir a la partes si deben de registrar la Escritura que autoricen haciéndose mención de esta advertencia en la misma escritura.

□ **ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:**

El que las escrituras y documentos se realicen en papel sellado que corresponde con arreglo a las leyes y bajos las penas que ella señale.

□ **ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:**

A poner al pie de la misma los títulos de la propiedad de las fincas una razón que exprese las modificaciones de dicha propiedad según a nueva escritura que ante ellos se otorgan.



□ **ES OBLIGACIÓN DEL NOTARIO:**

A certificar las escrituras públicas o títulos de una antigua fecha a los dispuestos al artículo 2369 C.

Como se vera es todo un universo de obligaciones que el notario debe cumplir al momento del acto de contratación de voluntades por algún error involuntario dicho instrumento puede incurrir en nulidad total o parcial para cumplir con sus requisitos o ahora bien a una sanción de responsabilidad notarial el cual puede llegar hasta la suspensión de su oficio.

**DIFERENCIA Y SIMILITUDES ENTRE LAS OBLIGACIONES Y LAS PROHIBICIONES NOTARIALES**

En cuanto a esto concierne, hemos considerado que las obligaciones notariales contienen considerable importancia, esto es así porque según su clase producen efectos muy predominante son estas mismas obligaciones son estas mismas obligaciones las que se cumplen mediante lo que comúnmente se llama “tradition”.

De conformidad a la actual legislación notarial vigente y más específicamente lo que se llama la ley del notariado en sus artículos 43-45 se encuentra las prohibiciones notariales:



1. Autorizar escrituras o contrato de personas desconocidas, a menos que se le presenten dos testigos para comprobar su identidad y capacidad, expresándose en la escritura los nombres y vecindad de estos testigos.
2. Autorizar contratos de personas incapaces de contratar según el código civil.
3. Autorizar los contratos al fiado que hiciere cualquiera persona o condición de pagar cuando se case o herede , de promesa de matrimonio ara cuando enviude o cualquier otro contrato ilícito.
4. Autorizar escrituras a su favor o a favor de sus descendientes, ascendientes, cónyuges o colaterales dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o de su mujer ilegítima, según el arto.2173 del código civil.

Si la escritura solo estableciere obligaciones a cargo del notario, podrá otorgarla por si y ante si, también podrá otorgar por si y ante si su testamento y las escrituras de poderes que confiera.





Art. 44 El notario que contraviene a lo dispuesto en el artículo anterior y en el 15 de esta ley, incurrirá en la pena de doscientos a mil córdobas de multa que le impondrá el juez de su domicilio sin perjuicios de las otras responsabilidades civiles o criminales a que pueda quedar sujeto.

Art. 45 Es prohibido empezar un escritura matriz en un protocolo y terminarla en otro.

En resumen de lo anteriormente mencionado podemos decir:

- Que a los notarios se les prohíbe autorizar contrato a personas incapaces de contratar.
- También se prohíbe a los notarios autorizar a su favor o bien de su descendientes o ascendientes, cónyuges o colaterales.
- Se prohíbe autorizar contratos a fiados o bajo condiciones de pago.
- El Artículo 44 de la presente ley del notariado dispone que los notarios que contravinieren lo dispuesto en el artículo anterior es decir el artículo 43 y en el 15 de esta ley incurrirá en la pena de C\$ 200 doscientos a un mil córdobas de multa que lo impondrá el juez de su domicilio.



## **DERECHOS Y DEBERES DE LOS NOTARIOS**

Por deberes y derechos del notario debe entenderse en el ejercicio de sus funciones responsabilidades en que le pueda incurrir o bien correcciones que se pueden imponer.

La función notarial es una función pública de carácter administrativo e que consiste en brindar formas o hacer valer a los negocios jurídicos o el establecer la presunción de veracidad de ciertos hechos mediante la afirmación pasiva de su evidencia por el notario, el que son evidentes por su producción o por la percepción, en el instrumento público a requerimiento de las partes y muy generalmente con la colaboración de estos. Es esta la función típica del notario el que además tiene otros deberes como jurista que dan calidad y valor a su trabajo.

Importante es hacer destacar o resaltar que el notario actúa en una viva pugna de interés, el que es una lucha de contradicciones, particularmente egoísta y mezquinos sobre los que debe mantenerse con centralidad.



Como ajeno y extraño a la misma en un plano superior con mucha independencia de los contratantes pero con una gran “Lealtad para todos” . el mismo notario no puede imponer su criterio ni su voluntad el de arbitrio que no tiene potestad para las decisiones de las partes sin suplir con su voluntad.

Es por eso mismo que su autoridad moral e influencia son máximas expresiones de su valor.

Como consejo prudente se encuentra la observación oportuna, la advertencia enérgica, la sugestión de peligros futuros y su remedio para precisar con posibles cautelo garantías.

Y aún mayor es su responsabilidad el que ha de conquistar esa autoridad. A como se ha venido exponiendo sus derechos y deberes del Notario como un funcionario y de legatario de exposiciones de voluntades.



## CARACTERÍSTICAS DE LAS OBLIGACIONES NOTARIALES

Podemos deducirlas en cuatro fases:

1. *Obligaciones de:*

Dar

Hacer

Y no hacer

2. *Obligaciones civiles y naturales:*

Principales

Y accesorias

3. Acuerdo de voluntades:

4. Es un acto de fé pública

En cuanto a las **obligaciones de dar** en el derecho notarial tiene mucha preponderancia y es aquella que tiene por objeto el de transferir un dominio o el de constituir un derecho real como por ejemplo: escrituras de usufructo y de servidumbre.



**Obligaciones de hacer:** en la legislación notarial estas obligaciones de hacer tienen por objeto la ejecución de un hecho, cualquiera que sea material o jurídico es decir, que estos es que lleva afecto la ejecución del acto convenido y el que promete la celebración de un contrato jurídico.

**Obligaciones Principal:** Estas poseen una existencia propia, estas son capaces de subsistir por si sola independientemente de cualquier obligación notarial, por ejemplo: la del vendedor de dar la cosa vendida.

**Obligaciones accesorias:** A estas se les denomina con el término genérico de cauciones es decir que solo pueden subsistir por las principales

Por ejemplo:

- Fianza
- Hipotecas
- Anticresis



Es un acuerdo de voluntades: Así por ser el elemento disponible el que le da la característica de contratación. Por que sí se llegara a obviar las mismas voluntades carecerían de sentido el recurrir hacia la información de un instrumento público.

Podemos concluir por decir que este acuerdo de voluntades es el que ratifica de mero hecho lo que se pretende en un determinado acto o negocio jurídico.

Es un acto de fé Público: Tal es así, ya que ambos es decir el notario y los contratantes están encargados de hacerla efectiva, por un lado el notario para precisar la investidura que le ha brindado el Estado para la realización de estos que sin traspaso y que es el mismo Estado el que lo tutela y que le rinda su legalidad a través de las diferentes instituciones.



### III. CAPITULO II: DERECHO POSITIVO NOTARIAL

#### ELEMENTOS CONTRATANTES PARA QUE SURTAN EFECTOS LAS OBLIGACIONES.

Dentro de este tema debemos de mencionar 3 elementos integrantes como son:

1. Las Partes
2. El Objeto
3. El Notario
4. La Legitimación

##### **1. Las Partes**

Según nuestra legislación en materia de contratos, aclara generalmente que para tal acto intervienen dos personas una que entrega y la otra que recibe, se puede constituir simultáneamente a favor de varias personas e Arto. 3631 C. En donde dispone que todos deben tener capacidad para contratar.



## **2. El Objeto**

Características predominantes en el objeto es la definición de voluntades, son ellos los que se encargan de perfilar el instrumento.

El objeto son cosas que pueden ser vendidas:

Todas las cosas muebles e inmuebles pueden ser vendidas, aún las futuras siempre que pueda ser objeto de contrato. Esta es la regla general, no se permite cuando la ley lo prohíbe esta es la excepción. Arto. 2566 C.

En materia de contrato el objeto de cumplir algunos requisitos como son:

- Debe ser posible
- Real
- Determinado o Determinante
- Es propio
- No debe de pertenecer al comprador





El objeto en materia de contrato, es decir sobre la cosa que recae el acuerdo de voluntades para que esta cosa pueda ser transmitida de un propietario a otro, poniéndose de acuerdo las dos partes y para que cobre fuerza legal, acuden al notario público quien da fé de los actuado en consecuencia las partes contratantes perciben que el acto realizado entre estos: goce de publicidad y el ser instrumento público que sea oponible a terceros.

En consecuencia es objeto de las partes apropiarse de estos instrumentos públicos para garantizar el pleno goce de los derechos y prerrogativas como propietarios.

### **3. Notario**

Estos por ser los fedatarios públicos y sobre todo en ellos recaen las responsabilidades asignadas por el poder público ya que es el mismo Estado el que le brinda tal carácter el de no poder actuar a su libre albedrío sino apegado a las voluntades expresadas por los contratantes.



### **3.1 La Legitimación**

La legitimación es el paso continuo que conlleva a la perfecta declaración de la voluntad y el envuelve los problemas fundamentales:

- Un primero que es de expresar:

Si intervienen en nombre propio o interés propio o bien en nombre o interés ajeno.

- Segundo

De expresar las bases determinantes de sus facultades de disposición el que guarda una relación entre la competencia y la exposición

- Un Tercero

El de hacer patente en el instrumento.



Este último punto es absolutamente necesario expresar quines son partes del negocio pues si no se mencionan a los comparecientes actúan en nombre e interés propio y esto podría determinar en un acto que no es el que quisieron.

Este instrumento quedaría subordinado en su eficacia sería defectuoso, deficiente, pero no ineficaz ni nulo en cuanto a los representantes, la legitimación de estos deriva a veces solo del cargo por directa atribución de facultades, en cambio otros requieren el cumplimiento de ciertos límites, trámites y requisitos. El notario queda requerido para autorizarlos tendrá derecho a examinar sin entrar en el fondo del asunto.

La responsabilidad notarial para estos casos tiene los mismos límites y supuestos que los anteriores:

Daños de una parte dolor, culpa o ignorancia y inexcusable de otra.



## SOLEMNIDAD DE LOS INSTRUMENTOS

Podemos dividirlos en tres etapas o características.

- a) Es un acto de acuerdos de voluntades
- b) Es un acto solemne
- c) Es un acto de fé pública

*A) Es un acto de acuerdos de voluntades:*

Por ser este el elemento indispensable para que le de la característica de contratación. Si se omite, estas voluntades carecerán de sentido el recurrir hacia la formación de un instrumento público. Esto significa que el acuerdo de voluntades determina lo que se pretende en un acto o negocio jurídico.

*B) Es un acto solemne:*

Por que así lo exige la ley, a falta de uno de ellos puede viciar el acto en nulidad parcial o total.



*C) Es un acto de fé público:*

Ambos encargados de hacerla efectiva tanto el notario para precisar la investidura que le ha brindado el Estado por la realización de esos que sin traspaso de derechos y que es el mismo Estado el que lo tutela y le brinda su legalidad a través de determinantes instituciones, así como los contratantes por ser ellos los que expiran esa voluntad y hacerse de ellos su plena afectividad.

### **PROCEDIMIENTOS DE FORMACIÓN DEL PROTOCOLO**

El sistema de formación del Protocolo establece que los requisitos son las reglas que la ley impone mantienen para la formación y conservación del protocolo.

Podemos decir que están vinculados estrechamente con la estructura que el mismo debe tener.

Al estudiar la ley del notariado nos damos cuenta que esta permite dos sistemas de formación del protocolo.



1. El que establece el Arto 17. Al decir: El protocolo o registro, es la colección ordenada de las escrituras matrices autorizadas por el notariado y de las demás diligencias y documentos protocolizados.
  
2. El Arto. 19 inciso 2, Los protocolos pueden ser libros encuadernados compuestos de hojas de papel de cinco córdobas hoy en día.

Sin embargo, se puede afirmar que la disposición del Arto. 19, es más legal que real, por que la práctica notarial a desterrado el uso de tomos pre-encuadernados protocolos se forma únicamente de hojas sueltas del papel de ley. Ahora bien, podemos decir que de acuerdo al Arto. 21 inciso 4, de la misma ley, dichas hojas deben reunir las condiciones que exige la ley del papel sellado, y que tengan además, a la derecha y a la izquierda dos márgenes en cada una de los cuatro planos del pliego, los cuales estos márgenes serán de veinte milímetros.

Es pues en este papel, conocido comúnmente como el de protocolo donde el notario extenderá, los poderes, testamentos, contratos y demás escrituras.



## REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DEL NOTARIO

De conformidad al arto. 10 y 11 de la ley del notario y el Decreto 658, del 4 de Febrero de 1981 son los siguientes:

- *Autorización por la Corte Suprema de Justicia:* ya que es el órgano encargado de velar por los intereses jurídicos de la sociedad, de acuerdo con el Arto. 1 del Decreto 658.
- *Edad:* Toda persona mayor de 21 años puede aspirar a ser notario aunque en otros países la mayoría de edad se alcanza a los 18 años, podemos mencionar algunos ejemplos de países en que la mayoría de edad de alcanza a menor edad ejemplo: Honduras, Salvador, Guatemala, entre otros.
- *Ciudadanía:* Se debe ser ciudadano del respectivo país donde se ejercerá la institución del notario. En Nicaragua, esta disposición la encontramos en el Arto 2 del Decreto número 658 antes citado.
- *Título Académico:* Es fundamental obtener el título académico universitario de Lic. e Derecho que acredita la capacidad del aspirante para llevar a efecto su solicitud de incorporación como Notario ante la Corte Suprema de Justicia.



- *Capacidad Legal:* en nuestro país se le exige al aspirante, que se encuentre en pleno dño de sus derechos políticos, civiles y facultades mentales, de ahí que se encuentran impedidos las personas que señala el Arto. 11 LN.
- *Honradez y buena conducta:* Este requisito deberá justificarlo o demostrarlo con el testimonio de tus testigos que le conozcan, por lo menos dos años antes de la fecha de solicitud ante el tribunal, quien designará a los testigos de conformidad con el Arto. 10 Inc d LN.

## **PROTOCOLIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS 61-66**

*Art. 61* La protocolización de toda clase de actos y contratos, prevenida por las leyes correspondientes exclusivamente a los notarios y a los jueces en su caso.

*Arto. 62.* Las protocolizaciones se hacen agregando al Registro en la fecha en que fuesen presentado al notario, los documentos y diligencias mandadas a protocolizar. El notario podrá al fin de dicho documento protocolizados una razón firmada en que conste el lugar, día, mes, año en que se protocolicen, el número de hojas que





contienen, y el lugar que según la foliación, ocupa en el protocolo designado los números que corresponden a la primera y última hoja.

*Arto. 63.* Las escrituras privadas no pueden protocolizarse sin el consentimiento o previo reconocimiento judicial de los antepasados. Cuando la protocolización debe hacerse a solicitud de parte y no mandato de que la solicita y los demás requisitos de que habla el artículo anterior.

*Arto. 64.* Los testimonios de los documentos protocolizados se expedirán por el notario en la forma prevenida por las demás copias.

*Arto. 65.* Cuando quedan protocolizadas en el Registro los documentos a que una escritura se refiere, solamente se hará relación de ellas en la matriz, pero en los términos se insertarán.

*Arto. 66.* La protocolización de documento de hará, cuando no haya contención de partes en el Registro del notario que los interesados designen cuando haya contención, el juez designará el notario en cuyo registro deben de protocolizarse los documentos, o mandará que se protocolicen en el Registro del juzgado.



## **RESPONSABILIDADES DE LOS CONTRATANTES**

Esta responsabilidad se desprende desde el mismo momento en que los otorgantes acuden ante un notario que por si sabemos por los estudios anteriormente expuestos que poseen una investidura que el mismo Estado le ha proporcionado para que sus actos gocen de pleno derecho y tratar de no caer en nulidades totales o parciales.

Estas responsabilidades recaen en el acuerdo de voluntades que sea bien por decirlo, el que entrega o recibe tratar que dicho acto o negocio jurídico se lleve a efecto o se de una buena ejecución.

También se encuentran responsabilizados a identificarse según la ley 139 llamada ley de identificación ciudadana ya que esa misma identificación le da fé a los contratantes y es la misma va insertada en su misma escritura, está responsabilizados además de conformidad al Arto. 15 numeral 10 de la advertencia que hace el notario de que dicha escritura debe inscribirse en el registro público competente.

Podemos concluir por decir de que las responsabilidades de los contratantes es la que conlleva a que sus voluntades sean las que determinen lo que pretende frente a los notarios.



## **CAPACIDAD DE LOS CONTRATANTES**

En esta materia –dice López Palop, se encuentre el servidor de donde brotan la mayoría de las nulidades e ineficacia de los documentos notariales unas circunstancias que debe hacer notar la parte introductiva de los instrumentos públicos es la afirmación a juicio del notario no apoyado en la de los otorgantes.

Al respecto el efecto de la capacidad de las partes en relación con la validez del instrumento es meramente indispensable una obligación para que brote la capacidad por lo que al no consignarse, el notario en la escritura que autorice esta debería viciarse de nulidad a hora bien al Arto. 1833 C, aclara que la capacidad para obligarse se presume siempre mientras no se prueben los hechos o circunstancia por los cuales rige la ley esa capacidad.

Por todas estas razones hechas debe de hacerse constar en su parte introductoria el juicio de la capacidad que tenga los otorgantes para no caer en nulidad u omisión y emisión.



## **IV. CAPITULO III: INSTITUCIÓN DEL DEPARTAMENTO DE REGISTRO**

### **1. CONCEPTO DE REGISTRO**

Para Couture el vocablo Registró tres motivos:

- Es acción y efecto de registro, operación de inscribir un acto, contrato o declaración de voluntad en los libros instituidos para la efecto.
- Es también la repartición administrativa instituida en la ley para tomar razón de determinados documentos a fin de darle publicidad, fechas ciertas o de hacer presumir su conocimiento por partes de terceros.
- Por último el libro en que se toma razón de los documentos o de declaraciones de voluntades que en la ley respectiva determina a los efectos antes dichos.

No obstante ninguna de estos motivos al que estrictamente se asigna en derecho notarial desde el punto de vista notarial entendemos por registro.



El volumen o series de ellas en que el notario o el registrador colecciona ordenadamente y conforme a la ley los documentos matrices del oficio sometido a su custodia.

El registro no es solo un conjunto de documentos sino que además expresa ideas de orden. En este orden y demás requisitos debe de ajustar colección están determinadas por la ley por lo menos sus aspectos fundamentales.

## **2. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS REGISTROS:**

Tradicionalmente eran considerados los registros públicos creados por el Estado para el ejercicio de una función pública. Estos departamentos están a su organización, su mantenimiento, sus efectos y todos los habitantes del país tiene acceso a los servicios que ellos prestan

Por nuestra parte es necesario atribuir al registrador una unidad elemental de lenguaje en su labor codificadora, ya que es obligación del interprete servirse del contexto de la ley, para ilustrar el sentido de cada una de las partes de manera que halla ante ellos una correspondencia de armonía.



Es decir que la naturaleza jurídica pública que hace ella sobre las que necesitan de este servicio.

## **EL DOMINIO DE LOS REGISTROS**

El carácter público que caracteriza, como hemos dicho, a los registros, proyecta consecuencias en el plano dominal. Para situarse correctamente en la cuestión es preciso distinguir la colección de piezas documentales, dicho de otro modo los registros son considerados materialmente, como cosas son bienes muebles corporales y no deben confundirse con los derechos relativos al contenido instrumental de ellos.

Nuestra doctrina es firme en el sentido de que los documentos que el Estado conserva en los archivos públicos son bienes nacionales de uso público, por consecuencia de lo cual deben considerarse inalienables, imprescriptibles e inembargables. Claro está que el uso de ellos queda sujeto a normas legales y reglamentarias correspondiente a la propia naturaleza de los bienes pero además y por encima de los principios expuestos, los registros públicos en cuanto constituyen fondos documentales de valor histórico, estos integran el tesoro cultural de la nación protegido por la legislación del derecho positivo en materia notarial y registral.



### **3. EL DEPARTAMENTO REGISTRAL FRENTE A TERCEROS.**

Podemos comenzar por decir que el registro público de la propiedad y mercantil por excelencia es la institución que rectorea las voluntades de los comparecientes en determinados contratos jurídicos, es este mismo departamento registral el que funge como protector entre el Estado y los terceros, es decir los comparecientes porque sabemos bien que en este mismo Departamento el que se encarga de brindar protección hacia los terceros por medio de las inscripciones que se realizan en los libros de propiedades.

El Arto. N° 15, numeral 10, claramente se expresa la advertencia que realiza el notario y la mención de esta en la misma escritura.

Dicha advertencia hacia las partes el deber que tiene de registrar un determinado negocio jurídico.

#### **3.1 Actividades del interesado**

Sabemos de por si que esta actividad es desempeñada a petición de las partes o bien por medio del mandato judicial.

Para ilustrarlo de una mejor manera: las anotaciones preventivas.



Sin embargo existen excepciones en donde de oficio actúa el registrador en donde se encontrará algún impedimento para extender la inscripción.

A continuación detallamos cuales son las anotaciones preventivas:

A- La de embargo grabada en bienes del deudor sobre juicio ejecutivo fundamentado en el Arto. 29, inciso 2do. Del reglamento del registro público (R.R.P.).

B- La de embargo de bienes del delincuente fundamentado en el Arto. 29, inciso 3 (R.R.P.).

C- La del secuestro o prohibiciones de enajenar obtenido en el juicio ordinario en cumplimiento de cualquier obligación fundamentado en el Arto. 29, inciso 5 y Arto 138 del reglamento del registro público (R.R.P.).





### **3.2. Efectos generales de las anotaciones preventivas.**

Hablando siempre de las anotaciones preventivas el Arto. 54 del reglamento del registro público, aclara que los derechos reales pueden sufrir modificaciones como puede ser el caso de enajenados o grabados pero sin algún perjuicio sobre los derechos de las personas a cuyo favor se halla hecho la anotación.

- ***Efectos propiamente dichos:***

- a. Enajenación o gravamen de los bienes y derechos en que recaen.
  
- b. La función de seguridad y garantía que desempeña el registro no obviando que se mantiene a pesar de las disposiciones anteriormente dichos, es decir la enajenación o gravamen.



### **3.3 Otro aspecto que el departamento del registro mantiene frente a terceros son las cancelaciones.**

Brindaremos un breve bosquejo:

Este acto consiste en anular una autoridad otorgada en algún instrumento público ya que este sin admitir condiciones o plazo, extingue todos los efectos registrales de otros llegando a afectos incluso los asientos de inscripción, anotaciones preventivas, notas marginales y representación, incluso sirve de medio para hacer constar la inscripción producida con anterioridad y por la caducidad.

### **3.4 Notas Marginales**

Otro factor que influye sobre las voluntades de los comparecientes, como concepto podemos expresarlo de la siguiente manera:

Son aquellos asientos que se practican en la columna marginal del libro de inscripciones o al margen del libro de personas o del libro “*Diario*” y la función de los mismos consiste en:



- A. Sustituir los asientos marginales cuando así lo disponga la ley.
- B. Consignar las circunstancias que modifican a afectan el derecho inscrito.
- C. Relacionar los asientos del registro para revisar y manejar con mayor facilidad sus libros.

#### **4. GUARDAR Y CONSERVACIÓN DE LOS PROTOCOLOS**

El Arto. 46 aclara que el registrador del Departamento respectivo está obligado a recoger los protocolos de los notarios que falleciesen o que se encuentren suspensos en el ejercicio de su profesión o que se ausentaren de la República, para domiciliarse fuera de ella; además de esto podemos relacionarlo con el Arto. 15, numeral 7 que detalla: A conservar con todo cuidado y bajo su responsabilidad los protocolos, los cuales depositarán en el correspondiente juzgado de Distrito cuando tengan que salir fuera de la República.



Así como también podemos decir que en dicho Arto. se establece que tan luego se tenga noticia de la muerte, suspensión o ausencia pasará en persona o por otra persona comisionada a la casa de habitación del notario en la que hubiere fallecido y también se extenderá una acta en que consten inventariadas con sus respectivos números de folios, los protocolos que se encuentre.

## **V. CAPITULO IV : RESPONSABILIDAD**

### **1. RESPONSABILIDADES QUE SE DERIVAN DE LAS OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS.**

#### **1.1 Concepto de la Responsabilidad Notarial.**

Quien ejerce el oficio notarial debe hacerlo siguiendo la línea que la ley señala o indica o de lo contrario es responsable del desorden jurídico que sus actos produzcan. De acuerdo a esta situación el notario queda subordinado a una responsabilidad que se distinguen como “Responsabilidad Notarial”.

Para conocer mas a fondo la responsabilidad notarial podemos mencionar que para el autor:



**Rufino Jarraud<sup>1</sup>**: En su obra *Curso de Derecho Notarial*, supone la eventual inobservancia de la norma por parte del sujeto obligado que acarrea como consecuencia jurídica una sanción, que recae sobre el actor de la violación que jurídicamente resulta obligado a soportar la sanción respectiva.

*SANAHUJA y SOLER*: Citado por el Doctor Nicolás Buitrago Matus en su obra *Instituciones de Derecho Notarial Nicaragüense*.

## **1.2 Fundamento de la Responsabilidad Notarial.**

Es fácil comprender que cuando se concede un poder de mayor relevancia este a la vez debe traer consigo un mayor rigor del régimen de responsabilidad.

Podemos destacar que la responsabilidad notarial se manifiesta como garantía que la ley da al ciudadano que confía y busca los servicios del notario ya que el Estado le brinda protección a los particulares. Doctrinalmente se entiende que como el notario tiene facultad ministerial de gran importancia correlativa a esta función debe ser su responsabilidad para garantía del cumplimiento.

---

<sup>1</sup> LARAUD – Rufino Obcpi



Para Buitrago, algunos autores la Responsabilidad tiene un alcance meramente legal, sin embargo **Buitrago Matus**<sup>2</sup> que cita en su obra anterior “El acto notarial afecta no solo los intereses de los que intervienen en su otorgamiento sino también a los terceros”.

Se entiende que el notario es responsable además de las faltas de sus deberes es responsable a la vez de nulidad del acto sometido a su autorización.

### **1.3 Clases de responsabilidades notariales**

Atendiendo a los distintos efectos que produce la actividad del notario, podemos mencionar diferentes clases de responsabilidad, sin embargo el concepto presente una sola unidad.

Dice el Maestro **Rufino LAPRAUD**<sup>3</sup>, en su obra “CURSO DE DERECHO NOTARIAL” el escribano esta sujeta a responsabilidad civil, penal o disciplinaria; que la responsabilidad civil tiende a reparar los daños causados por el agente a los particulares.

---

<sup>2</sup> Buitrago Matus



La Responsabilidad Penal, es aquella que busca la forma de prevenir desviaciones delictivas del escribano y satisfacer a la sociedad ofendida por las actuaciones ilícitas.

Sin embargo la responsabilidad disciplinaria tiene por objeto mantener el ordenamiento interno de la función, reprimiendo la falta a los deberes que ella dispone.

De todo lo antes mencionado se puede asegurar que la autonomía de estas responsabilidades y que funciona independientemente del fuero disciplinario es susceptible a la contingencia de las otras categorías antes mencionadas.

**Responsabilidad notarial:** Es la atribución de la consecuencia jurídica coactiva producida por la inoperancia de la conducta de vida.

- El Doctor NICOLAS BUITRAGO MATUS, en su obra antes citada, al referirse a este concepto expone: “Al ser investido el notario del poder que da fe, lleva involucrado en ese mismo poder los deberes y Derechos que la ley impone y concede respectivamente con la natural sanción por el incumplimiento de sus deberes u obligaciones.

---

<sup>3</sup> Lapraud Rufino Obcit



Según SANAUGA y SOLER: “Como la atribución de la consecuencia jurídica coactiva que se produce por la inobservancia de la conducta debida.

De todo lo anterior podemos distinguir tres clases de responsabilidades como son:

- a. Responsabilidad Civil
- b. Responsabilidad Penal
- c. Responsabilidad Disciplinaria o Administrativa.

De acuerdo a las responsabilidades anteriores, el notariado debe estar dotado no solo de los conocimientos adquiridos por la ciencia del Derecho, sino que de igual forma o mejor manera, para el total cumplimiento de tan sagrado deber.





## 2. RESPONSABILIDAD CIVIL

### 2.1 Concepto de Responsabilidad Civil

La responsabilidad civil dice **RUFINO LARRAUD**<sup>4</sup>, en su obra “Curso de Derecho Notarial” de intereses privado acarrea la obligación de reparar el daño causado a un sujeto de Derecho de donde se admite generalmente que las normas de Derecho Privado y dentro de estas se les ubica el Derecho Civil.

La responsabilidad civil en que incurre los notarios que en su actuación y que por el incumplimiento negligencia o impericia de un deber haya causado daños y perjuicios a un tercero de carácter patrimonial y también podemos mencionar que se origina de la comisión de un delito de carácter oficial<sup>5</sup>.

En síntesis podemos decir que la responsabilidad civil, consiste en la obligación de resarcir en los posibles daños y perjuicios inferidos por uno mismo o por un tercero.

---

<sup>4</sup> Lararud, Rufino Obcit



## **2.2 Fundamento de la Responsabilidad Civil.**

El fundamento lo encontramos en la violación de una norma jurídica que le da forma a la actuación del notario y que esta contemplada como una conducta que conlleva al fedatario (notario) ser merecedor de la responsabilidad civil y a responder por ella.

## **2.3 Requisitos para que produzca la Responsabilidad Civil de los Notarios.**

Para que se produzca la Responsabilidad Civil del notario es preciso que concurren dos elementos, uno de carácter objetivo como agente del daño que consiste en el incumplimiento o falta de cumplimiento de la obligación, otro subjetivo el cual consiste en la imputabilidad que asume el actor al daño.

---

<sup>5</sup> Mayorga, Sirela. Luis Opcit. Pág. 85



Para el Turista González PALOMINO<sup>6</sup>, asegura que el elemento subjetivo debe darse simultánea con el elemento adjetivo y para que para esto suceda el notario no debe observar las cargas impuestas a su profesión, lo cual es suficiente causal para imputar responsabilidad donde el primero será irrelevante sin el segundo.

En cuanto al elemento subjetivo es importante que sea imputable directamente al notario, pues el daño por si solo, se genera responsabilidad.

### **3. RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA O ADMINISTRATIVA**

#### **3.1. CONCEPTO**

Según el jurista Argentino Neri, citado por Blandón<sup>7</sup> García y Barahona Omar, la Responsabilidad Administrativa o disciplinaria, es la que nace del incumplimiento de la ley del notariado, o del reglamento o de las resoluciones que se dicten, para su mejor observancia y ajustes a los principios de la ética profesional y que solo afecta al Notario y no causa perjuicios a personas determinadas.

---

<sup>6</sup> Palomino González Eduardo. Punto de imp. Del Notario II Ed Editorial la fé Venezuela 1995, pág 93

<sup>7</sup> Blandón García, Sergio y Barahona Omar. Manual de Cartulación. Pág. 12



### **3.2. Fundamento de la Responsabilidad Disciplinaria o Administrativa.**

Encontramos su fundamento en la violación a una norma preestablecida por el Derecho, en este caso se da la violación a una norma que regula la conducta del Notario, que regula la esencia misma de su profesión.

### **3.3 Causales que dan origen a la Responsabilidad Disciplinaria de los Notarios.**

Dentro del marco de este contexto se establece una serie de causas que pueden originar Responsabilidad Disciplinaria, donde la mayor parte de estos están contemplados en nuestra Ley Notarial.<sup>8</sup>

- Cuando el Notario tiene contra sí, un auto de prisión mientras dure este, el Notario no podrá ejercer su profesión, estará bajo una suspensión, de acuerdo con el Arto. 11 LN.
- Cuando los Notarios estén cumpliendo penas mas que correccionales o cuando por sentencia se encuentren inhabilitados para ejercer el Notariado, con correspondencia con el Arto. 11 LN.

---

<sup>8</sup> Decreto 63 – 99. Gaceta N° 104 del 2 de Junio de 1999



- Cuando haya otorgado o autorizado un instrumento público, sin cumplir con los requisitos o solemnidades de ley de acuerdo con el Arto. 67 LN.
- Autorizar actos en que le esta prohibido intervenir por razones de parentesco, según el Arto. 43 Inc. 4 LN.
- Autorizar escrituras de actos ilícitos, en correspondencia al Arto. 43 Inc. 3 LN.
- Negarse indebidamente a realizar escrituras, actas o expedir copias o testimonios, según el Arto. 15 Inc y 6 el Arto. 73 LN.
- El no remitir a las autoridades que la ley señala los índices o testimonios que deben enviar cada año a mas tardar el 15 de Enero de cada año, prorrogable hasta el 30 del mismo, según el Arto. 15 Inc. 8 y 9 LN.
- Omitir el deber de entrega el protocolo a las autoridades encargadas de recibirlos (juzgado de Distritos o Registros de la propiedad en el caso que tenga que salir fuera del país), lo que en nuestra práctica forense no se cumple. Arto. 15 Inc. 7 y Arto. 48 Inc. 2 y 3 LN.



- Poner datos falsos en su protocolo o en los testimonios, copias o certificaciones que expida a los que la soliciten.
- No cumplir las obligaciones contraídas con los clientes aunque estos sean ajenos a los deberes notariales, pero que forman parte de los compromisos adquiridos con los clientes, por ejemplo los contenidos en el Arto. 15 LN.
- Por la conducta inmoral, viciosa, indebida y escandalosa del notario, según el Arto. 10 Inc. DLN.

### **3.4 Elementos para que se de una falta Disciplinaria.**

- Que la inejecución de una obligación imputable al Notario, que esa falta no este prevista en las leyes penales, en cuyo caso ha de ser responsabilidad penal.
- Que la sanción este previamente establecida en la ley.



## **4. RESPONSABILIDAD PENAL DE LOS NOTARIOS.**

### **4.1 Concepto de la Responsabilidad Penal.**

**Rufino Larrud**<sup>9</sup>, define la Responsabilidad Penal como: aquella que tiene carácter afflictivo, sus fines primordiales son intimidatorio y preventivo, por eso no puede prescindir de los móviles de la conducta, su nivel normal lo tiene en la sanción de la conducta maliciosa.

**Cabanellas**<sup>10</sup>, en su Diccionario Jurídico lo define como: aquella que se concreta en la aplicación de una pena por acción u omisión.

### **4.2 Fundamento de la Responsabilidad Penal.**

Los Notarios son Ministros de la fé pública encargados de redactar, autorizar y guardar en los archivos instrumentos que ante ellos se otorguen.

---

<sup>9</sup> Larrud Rufino. Curso de Derecho Notarial, primera edición. Editorial de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1966, Pág 721.



Es precisamente en la fé pública donde radica la Responsabilidad penal (refiriéndose estructuralmente a los delitos funcionales), se considera como la confianza o autoridad legítima que se les atribuye a estos funcionarios acerca de actos, hechos y contratos realizados en su presencia y que se tiene por auténtico y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad.

### **4.3 Clasificación de los delitos que generan Responsabilidad Penal.**

#### **A) *Usurpación y Abandono de Funciones.***

Nuestra legislación contempla estos delitos en el Título XI, Capítulo I del código penal, el cual establece en su Arto. 487 pn: Comete delitos de usurpación de autoridades el que asumirá o ejerciere funciones públicas sin título o nombramiento o sin haber sido investido para ello y sufrirá la pena de un mes a un año de prisión, el Doctor **Oscar Salas**, señala que usurpación de funciones es comenzar a desempeñar las funciones del Notario, antes de reunir los requisitos que la ley establece para ello.

---

<sup>10</sup> Cabanellas, Guillermo, Diccionario Jurídico elemental. Tercera edición. Editorial Heliastar.





Podemos decir que usurpación significa apropiarse de un título, calidad, facultades o circunstancia de que se carece, en este caso se estaría realizando el ejercicio ilegal de un Derecho que no corresponde, puesto que para el ejercicio en especial del Notariado se requiere ser: Licenciado en derecho y la autorización de la Corte Suprema de Justicia.

El bien jurídico protegido en sí, es la potestad que corresponde al Estado o a través del órgano competente como en la Corte Suprema de Justicia de velar que los títulos de determinados profesiones queden concebidos con las garantías de orden moral y cultural.

Con respecto al abandono de funciones el Arto. 381 pn dice: El que sin motivo legal abandone con ánimo de no volver a su ejercicio el empleo o cargo público que desempeña será condenado a inhabilitar absoluta de uno a dos años.



***B) Incumplimiento de deberes, desobediencia y resistencia o denegación de auxilio.***

El Notario en su calidad de funcionario público está en la obligación de cumplir con sus deberes con el fin de preservar la tranquilidad social y cumplir con el fin para el cual ha sido creada la institución del Notariado.

En el III capítulo de la ley notarial, se enumeran los diferentes cargos de las obligaciones del notario como federatario público, así por ejemplo el notario incurrirá en incumplir con una obligación si éste omitiere insertar en su protocolo los poderes, testamentos y demás escrituras conforme a la ley.

Según nuestro código penal en su Arto. 377 pn. Comete delito de desobediencia: el funcionario o empleado público que tocándole como tal el cumplimiento de una ley u orden legalmente comunicada y no las cumple y ni las haya cumplido ni ejecutar.

El funcionario público tiene a la vez la carga de brindar auxilio a otros órganos del Estado, entre estos encontramos a los jueces y juzgados en que se ventile un proceso determinado.



A este respecto el Arto. 15 LN, señala que el notario, tiene la obligación de revelar los documentos públicos de su archivo a cuantos tengan necesidad ilustrarse de su contenido en presencia del mismo notario a excepción de los documentos referidos a los testamentos mientras estén vivos los otorgantes.

El Arto. 384 pn, establece que los funcionarios públicos que estando regidos para ayudar a otra autoridad a fin de prever o condenar delitos o que una vez advertidos por el superior competente rechazaren o retardaren prestar auxilio que dependan de sus facultades para cualquier acto de servicio público sufrirán multas de quinientos a mil córdobas.

### ***C) Falsedad de los Documentos Públicos.***

La falsedad de documentos públicos es un delito caracterizados por el informe ofrecido por el agente por variación de la verdad, es decir omitir lo verdadero y hacer prevalecer lo contrario. La falsedad implica falta de autenticidad en el documento porque se mistifica, por lo que produce como efecto la nulidad del acto y contrato realizado.



La falsificación es de mayor gravedad si la realiza un funcionario público, y tiene como pena prisión de tres a cinco años e inhabilitación especial por el mismo tiempo, conforme el Arto. 437 pn. La falsedad criminal de un documento consiste; en la falta de verdad, ya que lo que se pretende es el bien jurídico de la fé pública.

#### ***D) Infidelidad en la custodia de Documentos.***

La ley del notario en su Arto. 15 Inc. señala: Todo Notario tiene la obligación de conservar todo documento con cuidado bajo su responsabilidad, es decir, tiene la obligación de conservar los instrumentos y documentos públicos que ante él se otorgue.

El Arto. 396 Pn señala: el funcionario o empleado público que sustraiga o destruya documentos que le estuvieren confiados por razón de su cargo será castigado con prisión de 2 a 3 años.

La falsedad da lugar a dos procedimientos: civil y penal. Según el Arto. 1183 pr que regula el incidente de falsedad civil, en el caso e que este se opone como excepción en el caso que se oponga como acción lo cual será regulada por los trámites de un juicio ordinario.



En el delito de falsedad se puede originar dos tipos de juicios uno civil y uno criminal, donde no podrían tramitarse conjuntamente a un mismo tiempo, y en el caso que nuestro sistema adopte para evitar sentencias contradictorias. Arto. (1194 y 1198 pr).

### ***E) Apropiación Indevida***

Señala el Doctor **Salas**. Es frecuente entregar al Notario fondos para abonar impuestos o derechos de requisitos u otras cuentas\* .

De ahí que el Notario deberá destinar estos fondos para los fines por los cual los solicitó.

Nuestra legislación penal en su Capítulo X en el Arto. 406 Pn. señala que el funcionario o empleado público que hace uso para sí o para otro de caudales que custodia o administra sufrirá la pena de inhabilitación especial de 1 a 2 años y multas de 25 a 50% sobre la cantidad de que hubiere hecho uso.

Malversar significa aplicar a usos propios fondos que les han sido confiados, es decir, dar uso distintos del que han sido destinados.

---

\* SALAS, Oscar. Ob cit



En este caso se castiga el ánimo, la intención y el dolo de desviar el uso de estos fondos.

***F) Divulgación o Violación del secreto profesional.***

El Notario es un depositario de la confianza de sus clientes que concurren a él en demanda de una consulta y en consecuencia no puede defraudar la fe que inspira su ministerio. El notario entra en una posición de conocimiento y noticias que le revela su cliente por razones de necesidad, por lo tanto el Notario tiene la obligación de respetar esas noticias que le han sido reveladas.

En nuestra legislación penal la violación de secretos sin justa causa, que pueda producir un daño, es penado con arresto inmutable de seis meses a dos años y con multa de cincuenta a veinte mil córdobas, de conformidad con el Arto. 239 Pn.

En el Título IX llamado Delitos Peculiares de los Funcionarios y Empleados Públicos, del Libro II en el Arto. 404 Pn. establece: Los escribanos que revelen los secretos por razón de su profesión salvo en que la ley obligue a hacer tales revelaciones, será castigado con



inhabilitación especial de uno a dos años y multa de veinticinco a doscientos córdobas, y si de esta revelación desautorizada resultare daño al cliente, la multa podrá elevarse hasta 500 córdobas a favor de la parte perjudicada.



## **VI. CONCLUSIÓN**

Luego de haber realizado un estudio y análisis sobre las obligaciones notariales podemos concluir:

- A- Que es indispensable establecer el control que deben existir en las actividades de los abogados y notarios públicos cuando estos han cometido algún ilícito debe de estar ajustado a derecho y permitir el desarrollo del debido proceso con las garantías que establece la Carta Magna.
  
- B- Que los notarios en el ejercicio de sus funciones se comete a todos los mecanismos legales, para darle seguridad a las partes que acuden a él para autenticar cualquier documento público así como también deslindar responsabilidades y evitar caer en ilícitos previsto por la ley, es por eso que la ley del notariado, exige al notario obligaciones y requisitos formales y estructurales que deben de cumplir para la celebración de un contrato (acto jurídico) que posterior se autenticará por el notario una escritura pública.





El notario es un funcionario público que da fe a algunos actos que se firman ante él o que los particulares acuden a él para darles fe pública, otra cosa importante es que los notarios deben de tener en sentido general y usual el lugar donde esta ubicada su oficina que esta puede coincidir con la casa de habitación así como su domicilio jurídico, donde vive. Podemos mencionar los instrumentos legales los Arto. 4, 10, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 43 de la ley del Notariado.

- C- Otro aspecto que se destaca es en cuanto a la responsabilidad notarial ya que el notario esta obligado a cumplir una función pública y de este modo responden frente a las exigencias ilícitas de los particulares que acuden en demanda de sus servicios notariales.
  
- D- Es preciso que las normas que regulen lo referente al ejercicio del notariado sean normas acorde con la realidad que vive nuestro sistema jurídico desde el punto de vista social, económico y político. Estamos seguro que urge la presencia de un código de ética profesional que vaya dirigido a todos los profesionales del Derecho ya que es necesario recuperar la ética que se ha perdido en la mayoría de los notarios, solamente así podrán tomar conciencia del daño que ocasionan a los particulares.



E- Es necesario que con la situación actual que vive el país y el papel tan importante e indispensable que esta jugando el notario dentro de la sociedad, la Corte Suprema de Justicia, debería emprender una campaña publicitaria a cerca de las responsabilidades en que incurren los notarios que no desempeñan bien su función y así mismo que los particulares se sientan protegido por el mismo órgano, ya que es la Corte Suprema de Justicia la encargada de regular la conducta del notario.



## **VII. RECOMEDACIONES**

1. Recomendamos al Registrador ser mas exigente con los notarios debidamente autorizados por la excelentísima Corte Suprema de Justicia, para que presente en el tiempo establecido por la ley del notario, el índice de las escrituras que ante ellos se realizan.
2. Recomendamos una aptitud mas beligerante de los registradores públicos de la propiedad inmueble en cuanto a los protocolos de los notarios en caso de fallecimiento ya que estos pueden ser objetos de actos ilícitos.
3. Recomendamos a la Excelentísima Corte Suprema de Justicia poner vigilancia para evitar que personas que no son abogados ni notarios públicos se dediquen a estafar a las personas que acuden al servicio de profesionales de la institución del notariado.



## **VIII. BIBLIOGRAFÍA**

- Apuntes de Derecho Notarial  
Óscar Salas Romero, Rubén Hernández Valle  
San José, Costa Rica Universidad de Costa Rica 1970  
V2
  
- Cabanellas Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Tercera Edición. Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina. 1993. pág. 352.
  
- Canales Delgado Yader Agenor.  
Del protocolo Notarial y sus requisitos personales formales y reales de acuerdo a la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. León, Nicaragua – 1995.



- Carvana Navarrete Manuel.  
Legislación Notarial: Obra adoptada al Programa de Registro del  
29 Septiembre de 1940.
  
- Gamboa Gangra Enrique  
Los Testigos en la función Notarial San José Costa Rica UCR  
1977.
  
- González Palomino José  
Instituciones de Derecho Notarial  
Madrid España, Editorial Reus 1948
  
- Instituciones de Derecho Notarial Nicaragüense  
Nicolás Buitrago Matus Legislación de Nicaragua 1967
  
- Laurred Rufino. Curso de Derecho Notarial, Primera Edición.  
Editorial de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1966. pág. 721.



- Manual del Notario  
Roberto Buitrago  
León- Nicaragua S.n. 1959
  
- Manual del Notario  
Roberto Buitrago  
2da. Edición León - Nicaragua 1959
  
- Manual del Notario  
3ra. Edición León- Nicaragua  
70 pág. Sn José 1965
  
- Origen e Historia del Notario.  
Eduardo Bautista Punde Buenos Aires 1967



- Ulloa José Nicolás  
Responsabilidad Legal de los Notarios en Nicaragua  
(Disciplina, Penal, Civil y Fiscal).
  
- Herrera Rivera Ludwin  
Comportamiento del Notario en el desempeño de sus Funciones  
en Nicaragua.  
León – Nicaragua UNAN - 1998



# ANEXOS