

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA**

**UNAN-LEÓN**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Carrera: Derecho**



Monografía para optar al título de Licenciado en Derecho

***“IMPORTANCIA DEL TRACTO SUCESIVO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LEÓN, CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO, (SIICAR2)”***

**AUTORES:**

- BR. CINTIA DANIELIA ARAUZ AGUILERA
- BR. BAYRON ALBERTO ALONSO ALVARADO
- BR. MICHELL MERCEDES ALTAMIRANO RIVERA

**TUTOR:**

MSc. OSCAR ESCOTO

LEON, 16 DICIEMBRE DEL 2021

*“A La Libertad Por La Universidad “*

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a Dios por habernos acompañado y guiado a lo largo de nuestra carrera, por ser nuestra fortaleza en nuestros momentos de debilidad y por brindarnos una vida llena de aprendizajes, experiencia y sobre todo felicidad.

A nuestro asesor maestro Dr. Denis Iván Rojas Lanuza por la dirección en este trabajo, por sus comentarios y sus atinadas recomendaciones en el proceso de elaboración de la presente tesis.

A nuestro tutor de tesis MSc. Oscar Enrique Escoto por sus recomendación y directrices en todo el proceso de elaboración de nuestra tesis.

Agradecemos a la MSc. Luz Marina Zapata Meza y a todo su equipo de trabajo, por sus orientaciones y consejos, por permitirnos el acceso al registro de la propiedad y brindarnos información de primera mano conforme a la implementación del SIICAR.

## **DEDICATORIA**

La presente tesis está dedicada a nuestros padres, pues gracias a ellos pudimos concluir nuestros estudios universitarios.

Muchos de nuestros logros se los debemos a ustedes entre los que se incluye este. Forjándonos como jóvenes de bien, inculcándonos valores y principios que son los que nos han ayudado a salir adelante y cumplir nuestros propósitos. Recordándonos que por muy duro y largo que parezca el camino este tendrá una meta con recompensas prometedoras.

## RESUMEN

El sistema Registral Nicaragüense en los últimos años ha pasado por un sin número de actualizaciones a nivel Nacional, debido a la necesidad de garantizar la seguridad jurídica que necesitan los usuarios que día a día se presentan al Registro Público de la Propiedad solicitando los diversos servicios que esta institución ofrece. La razón del desarrollo de nuestra monografía es tratar de explicar la importante y función que desempeña el Registro de la Propiedad en progreso del país, las principales instituciones encargadas de regular los Registros, la importancia de garantizar la seguridad jurídica y la calidad de garantizar la continuidad del principio del tracto sucesivo.

Al adentrarse en el desarrollo de esta monografía descubrirán las relaciones existentes entre la ley 698 ley General de los Registros Públicos con la ley 509 Ley General de Catastro Nacional y las demás leyes que sirven de apoyo como el Código Civil, Ley del Notario, el Código de Procedimiento Civil, etc.

En continuidad con ese apartado se desarrolló un pequeño capítulo sobre la comparación existente entre el sistema Registral Nicaragüense y los sistemas Registrales de nuestro país vecino El Salvador y el país de Perú con el ánimo de establecer las diferencias o semejanzas existentes entre las plataformas digitales implementadas en cada uno de estos países.

Y por último desarrollamos un capítulo sobre el Sistema Registral Nicaragüense, que en la actualidad se implementó la plataforma digital denominada SIICAR(sistema integrado de información de Catastro y Registro<sup>2</sup>) que como explicaremos en el desarrollo de este apartado primero fue creado por una empresa extranjera, impidiendo que este se implementara a nivel Nacional, por ende, surgió la necesidad de que Nicaragua desarrollara su propio sistema al que pudieran tener acceso inmediato y así lograr la vinculación Registral y Catastral, con la esperanza de lograr a largo plazo la implementación del SIICAR<sup>2</sup> a nivel Nacional, logrando la vinculación de todos los sistemas Registrales.

León, 16 de diciembre del 2021

**MSc. Dennis Reyes.**

Jefe de Departamento de Derecho Publico  
Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-León  
Su Despacho

Estimado Dennis Reyes:

Reciba un cordial saludo, y mis mejores deseos de éxitos en el desempeño de sus funciones académicas.

La presente misiva es para hacer de su conocimiento la autorización formal en mi calidad de Tutor para que la sustentante de la Monografía titulada: "*IMPORTANCIA DEL TRACTO SUCESIVO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LEÓN, CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO, (SIICAR2)*" pueda hacer uso del derecho de defensa del informe final de conformidad a los artículos 41 al 79 del Reglamento de Formas de Culminación de los Estudios de la UNAN-León.

Los autores de la Monografía son: BR. Cintia Danelia Arauz Aguilera - CARNET 13-00326-0, Bayron Alberto Alonso Alvarado- CARNET 13-00311-0 y Michell Mercedes Altamirano Rivera- CARNET 13-00277-0, egresados de la carrera de Derecho, modalidad Regular, de la Facultad de CC. JJ. y SS.

Las razones por las cuales emito esta autorización formal son las siguientes.

1-Los sustentantes han cumplido con todo el procedimiento establecido para elaborar y entregar su informe final de Monografía, para optar al Título de Licenciados en Derecho.

2-El informe final de Monografía cumple con todas las exigencias técnicas y metodológicas.

3-Los sustentantes están aptos y preparados para realizar la defensa oral ante el tribunal examinador, cumpliendo todos los requisitos de forma que exigen nuestros reglamentos.

Sin otro particular a que hacer referencia, me despido de usted agradeciendo su amable colaboración.

Cordialmente,

---

MSc. Oscar Enrique Escoto

Tutor

## INDICE

### CONTENIDO

#### I- INTRODUCCIÓN

II- Objetivos .....

#### III- MARCO TEÓRICO: ASPECTOS DOCTRINALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

3.1 Antecedentes históricos del Registro Público de la propiedad inmueble	1
3.2 Concepto de Registro Público	2
3.2.1 Tipos de Registros	3
3.2.2 Características del Registro Público	4
3.3 Concepto de bienes muebles e inmuebles	5
3.3.1 Diferencias y clasificación de bienes muebles e inmuebles	6
3.4 Principios Registrales	7
3.4.1 Principio de inscripción	7
3.4.2 Principio de legalidad	8
3.4.3 Principio de rogación	8
3.4.4 Principio de prioridad	8
3.4.5 Principio de especialidad	8
3.4.6 Principio de legitimación	8
3.4.7 Principio de fe pública	8
3.4.8 Principio publicidad	9
3.4.9 Principio de tracto sucesivo	9
3.5 Concepto de Catastro Nacional	10
3.5.1 Constitución de Catastro Nacional	11
3.5.2 Integración de Catastro Nacional	11
3.6 Aspectos preliminares del SIICAR 2	12

IV- DISEÑO METODOLÓGICO 13

V- DISCUSIÓN Y RESULTADOS 13

<b>5.1 ANÁLISIS DE LA LEGISLACION NACIONAL RELATIVA AL TRACTO SUCESIVO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS</b>	<b>15</b>
LEY 698 LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	
LEY 509 LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL	
REGLAMENTO A LA LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	
REGLAMENTO A LA LEY 509 LEY GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL	
<b>5.2 LEGISLACIÓN COMPARADA</b>	<b>31</b>
A) El Salvador	31
B) Perú	32
<b>5.3 IMPLEMENTACION DEL SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION DE CATASTRO Y REGISTRO2</b>	<b>35</b>
5.3.1 MISIÓN Y VISION DEL SIICAR2	35
5.3.2 MODELO DE GESTIÓN DEL SIICAR2	37
5.3.3 CAMBIOS ENFOCADOS AL ESQUEMA FRONT OFFICE	39
5.3.4 PROCEDIMIENTOS DEL ESQUEMA FRONT OFFICE	40
5.3.5 CARACTERIZACIÓN Y COMPOSICIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN INTEGRADA                      CATASTRO                      REGISTRO	41
<b>VI- CONCLUSIONES</b>	<b>42</b>
<b>VII- ANEXOS</b>	<b>43</b>
<b>VIII- FUENTES DEL CONOCIMIENTO</b>	<b>44</b>

## GLOSARIO

**CSJ:** Corte Suprema de Justicia.

**DIR:** Dirección de Información Registral.

**LGRP:** Ley General de los Registros Públicos.

**INITER:** Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

**MGICR:** Modelo de Gestión Integrado Catastro Registro.

**OEA:** Organización de Estados Americanos.

**PRODEP:** Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad.

**PGR:** Procuraduría General de la República.

**SIICAR:** Sistema de Integración Catastro Registro.

**SAT:** Sistemas de Administración de Tierras.

**SUNARP:** Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

**SINARE:** Sistema Nacional de Registros.

**INSCRIPTO:** Inscrito.

**MGICR:** Modelo de Gestión Integrada de Catastro y Registro.

**LONGEVO:** que ha alcanzado o puede alcanzar una edad muy avanzada.

**HIJUELA:** en materia sucesoria una hijuela es el documento donde se reseñan los bienes que tocan en una partición a cada uno de los participantes.

**CANTON:** es la división administrativa territorial ordinariamente de ámbito supramunicipal, existe en algunos Estados.

## INTRODUCCION

En el presente trabajo hablaremos sobre el Registro Público de la Propiedad Inmueble, su origen, características y principios, haciendo énfasis en el principio de tracto sucesivo, realizaremos un análisis de la implementación del SIICAR2 en el departamento de León, así como la importancia del principio de tracto sucesivo dentro de dicho sistema. Buscando de esta manera brindar al lector una visión de la innovación del SIICAR2 y los beneficios que brinda dicho sistema, realizando análisis comparado de legislación latinoamericana con el sistema implementado en Nicaragua.

El SIICAR2 es el Sistema de Información Integrado de Castro Registro, una herramienta autorizada para procesar datos y validar las modificaciones en cuanto a la situación legal y geográfica de una propiedad; también pretende realizar análisis de datos internos y contar con las estadísticas de un Registro Público moderno y en su última etapa proporcionar a todos los potenciales usuarios ya sea público o privado información actualizada a través de consultas en las oficinas y posteriormente mediante acceso electrónico de solo lectura.

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

Los derechos de propiedad deben ser claros y estables siendo esenciales para la modernización y estabilidad del país, para la atracción de inversión directa e indirecta, facilitando el financiamiento, y prevención de litigios innecesarios, en este aspecto el Estado de Nicaragua está desarrollando todo un programa de regularización de derechos de propiedad que fortalezcan y modernicen las diferentes instituciones que integran los servicios de administración de la tierra para que de forma integrada brinden un mejor servicio accesible a todos los ciudadanos y se garantice la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra.

La función Registral va aparejada a la seguridad jurídica y al tráfico jurídico lo que implica que seguridad es el valor alternativo y complementario de justicia, que, en definitiva, son los dos valores que el ordenamiento jurídico tiende a realizar.

Consideramos que desde siempre el Derecho Registral merece mucha atención en su estudio y aplicación porque su principal función está referida al conocimiento y control del tráfico jurídico de los bienes, con la intención de darle seguridad jurídica a las transacciones realizadas en el Registro, garantizando la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad en el mismo. No obstante, durante la investigación del presente trabajo como primer desafío podemos mencionar que, en la revisión de las fuentes del conocimiento, existe carencia de libros especializados en materia Registral y que orienten sobre el nuevo sistema información integrado Catastro y Registro (SIICAR2), existiendo solamente una tesis para optar al grado de licenciado en derecho por Noel Antonio Bárcenas, German Ramón Chiong Alegría, Walter Enrique Hernández Sánchez, denominada “SEGURIDAD JURIDICA DEL PROCESO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DE CHINANDEGA, CON LA IMPLEMENTACION DEL SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION DE CATASTRO Y REGISTRO”. Y Circulares emitidas por la Corte Suprema de Justicia sobre construcción de herramienta informática del Registro del Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles del 27 de noviembre del 2020. Acuerdo número 01-190620 emitido por la Corte Suprema de Justicia sobre el uso de la firma digital del diecinueve de junio del 2020. Circular número 007-2021 sobre Consulta en línea del estado de las sociedades Mercantiles del 12 de abril del 2021. Y el acuerdo número 001-2021 sobre Orienta emisión de certificados Registrales sin firma y sello del Registrador en los Registros que cuenten con el MGICR y el SIICAR del 20 de enero del 2021.

Como segundo desafío podemos decir, que, en el proceso de inscripción de la propiedad inmueble en Nicaragua, era la falta de coordinación y de un sistema compatible de intercambio de información entre Registro y Catastro, con capacidad para detectar cualquier debilidad que puedan presentarse en la información contenida en el título que se presenta en el Registro y su descripción física reflejada

en los documentos de Catastro. Como consecuencia de este problema, se observaba la doble inmatriculación de propiedades que la misma ley de los Registros Públicos prohíbe, los procesos de rectificación y mensura judicial, entre otras. Ante estas anomalías se pretende relacionar, unificar y enlazar la información Catastral y Registral con la implementación del Sistema de Información Integrado Catastro Registro.

Lo que nos hace preguntarnos lo siguiente: ¿El SIICAR2 facilita la cooperación entre Catastro Físico y Registro Público? ¿Garantiza el SIICAR2 el tracto sucesivo y la seguridad jurídica? ¿En la implementación del SIICAR2 cuáles serían los cambios que este realizaría? Y ¿Porque el SIICAR2 si es un sistema exitoso no está implementado en toda Nicaragua?

La importancia de nuestro estudio radica en dar una idea clara y precisa en lo que consiste el Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro en el departamento de León, al ser este un instrumento nuevo con el que se pretenden regular los actos jurídicos que se realizan en el Registro de la Propiedad Inmueble del mismo departamento; logrando informar a los ciudadanos y actualizarlos sobre los nuevos sistemas que se estarán implementando, de tal forma que estos puedan contar con una guía básica donde se explique el adecuado funcionamiento del SIICAR2.

## **II- OBJETIVOS**

### **Objetivo general**

Analizar la importancia del tracto sucesivo en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de León y los efectos de la implementación del sistema integrado de información de Catastro y Registro (SIICAR2).

### **Objetivos específicos:**

- Estudiar los aspectos generales del Derecho Registral y sus principios.
- Determinar los efectos del tracto sucesivo en el SIICAR2 en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de León.
- Delimitar los aspectos innovadores que aportará la implementación del SIICAR2 en el Registro Público de la propiedad de León.

### **III- MARCO TEORICO: ASPECTOS DOCTRINALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

#### **3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

En el año de 1990 el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil se vuelve dependiente administrativamente del Poder Judicial, por mandato legal de la “Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Ley No. 80 del 12 de marzo de 1990”<sup>1</sup>, adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial<sup>2</sup>.

Desde mediados de la década de los noventa, los países de la Región Centroamericana iniciaron los esfuerzos para la regularización de la tenencia de la tierra y la modernización de los Sistemas de Administración de la Tierra (SAT) y en particular la gestión del Registro de la Propiedad y el Catastro con el objeto de aminorar los impactos de los conflictos civiles que los países enfrentaban.

Uno de los logros significativos de la modernización Registral Nicaragüense es la creación de la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, aprobada el 27 de Agosto del 2009 y publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 239 del 17 de diciembre del 2009 y su reforma Ley De Reforma A La Ley De Los Registros Públicos De Nicaragua Y Al Código De Comercio De La Republica De Nicaragua, Ley 1035, Publicada En La Gaceta Diario Oficial Número 158 Del 25 De Agosto Del 2020 las que tienen por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros.

Cada uno de los países que conforman la Región Centroamericana hizo esfuerzos en momentos diferentes, bajo condiciones legales e institucionales particulares. Entre los objetivos específicos que cada país definió, en sus programas de administración de

---

<sup>1</sup>Ley sobre los Registro Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Ley 80. Publicada en la Gaceta Diario Oficial número 51 del 13 de marzo de 1990.

<sup>2</sup> Ley General de los Registros Públicos, Ley 698. Publicada en la Gaceta Diario Oficial número 239 del 17 de diciembre del año 2009. Artículo 2.

tierras, incluían la creación de sistemas automatizados de manejo de información Registral y Catastral como un medio de agilización y aumento de la transparencia de la gestión que los gobiernos ponen a disposición de sus ciudadanos. Sin embargo, bajo el argumento de que cada país tiene particularidades operativas, los países optaron por realizar sus propios esfuerzos e ignoraron las experiencias mutuas<sup>3</sup>.

En Nicaragua el proyecto PRODEP (Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad) desarrolló e implementó su sistema basado en un software comercial que se personalizaría para dar cumplimiento a lo requerido en los términos de referencia. A la fecha, este sistema de vinculación Catastro-Registro, llamado SIICAR2<sup>4</sup> ya ha sido implementado en las oficinas de Registro de Estelí en diciembre del año 2018, en Mangua en septiembre del año 2019, y en noviembre y diciembre del año 2020 en León y Madriz. Actualmente se trabaja en el rediseño del sistema para poder instalarlo en las demás oficinas de Registro del País donde el PRODEP interviene.

### **3.2 CONCEPTO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

Según el diccionario jurídico de Guillermo Cabanellas de Torres podemos definir al Registro como la oficina donde se anotan actos y contratos de los particulares o de las autoridades. Cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones que constan en los libros para su consulta<sup>5</sup>.

Son muchas las definiciones que se han dado por la doctrina sobre Derecho Registral, algunas que podemos mencionar por ejemplo de José Antonio Álvarez Caperochipi que define al Derecho Registral como un instrumento para identificar, proteger y servir la propiedad, a la que presta certeza<sup>6</sup>. También Iván Escobar Fornos lo define como el

---

<sup>3</sup> VALENCIA MINEROS, Juan José. Funcionamiento de los sistemas de vinculación Catastro Registro. Organización de las Naciones Unidas para alimentación y la agricultura. Valencia Mineros, Juan José. Ficha metodológica. Módulo 2 [En línea] Disponible en: <http://www.fao.org/3/av214s/av214s.pdf> Consultado: 10 de septiembre del 2021. Pág. 11

<sup>4</sup> VALLEJOS, MORENO. Vania. Implementan SIICAR en el Registro Público de Madriz. Nota de Prensa del 15 de enero del 2021. [En línea]. Consultado el 12 de octubre del 2021. Disponible: [https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas\\_prensa\\_detalle.asp?id\\_noticia=10653](https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10653)

<sup>5</sup> CABANELLAS, TORRES, Guillermo. Diccionario jurídico elemental. Edición número 11; Editorial Heliasta 1993; Viamonte, Argentina. Pág. 346.

<sup>6</sup> ÁLVAREZ, CAPEROCHIPÍ, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Edición número 3. Editorial Comares. Pamplona. España 2010. Pág. 17.

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<sup>7</sup>; y Francisco Hernández Gil que dice que el Derecho Hipotecario o Derecho Registral es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas<sup>8</sup>.

En síntesis podemos definir al Registro Público de la Propiedad como la institución encargada de hacer públicos los nombres de los titulares de los bienes inmuebles, así como las cargas o gravámenes que pesan sobre estos, para dar aviso a terceros sobre la situación actual de una propiedad, previo a cualquier transacción<sup>9</sup>.

### 3.2.1 TIPOS DE REGISTROS PUBLICOS

El Sistema Nacional de Registros está integrado por<sup>10</sup>:

- El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves;
- El Registro Público Mercantil; tiene por objeto la inscripción de los comerciantes o empresarios, de los actos y contratos de comercio; la inscripción y legalización de los Libros de Diario, Mayor, Actas, Acciones y cualquier otra información que determine la Ley 698, Ley General de Registros Públicos.
- El Registro Público de Personas; y
- El Registro Público de Garantías Mobiliarias<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup> ESCOBAR, FORNOS. Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense. Edición 2. Editorial Hispamer. Managua, Nicaragua 1999. Pág. 25.

<sup>8</sup> HERNÁNDEZ GIL, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. Edición 2. Editorial de Derecho Reunidas 1970. Madrid, España. Pág. 18

<sup>9</sup>Página oficial del Registro Público de León. Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/Monox/Pages/MarcoLegal/Preguntas/PreguntasFrecuentes.aspx>. Consultado: 16 de mayo del 2021.

<sup>10</sup> Ley General De los Registros Públicos, Ley 698. Publicada En La Gaceta Diario Oficial Número 239 Del 17 De diciembre Del Año 2009. Artículo 3.

<sup>11</sup> Ley De Reforma A La Ley De Los Registros Públicos De Nicaragua Y Al Código De Comercio De La Republica De Nicaragua, Ley 1035. Publicada En La Gaceta Diario Oficial Número 158 Del 25 De agosto Del 2020. Artículo 3.4.

- Registro de Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles<sup>12</sup>

Siendo importante destacar que el objeto de nuestra investigación radica en el estudio del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

### 3.2.2 CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO PÚBLICO DE BIENES INMUEBLE

- Contiene instituciones de naturaleza sustantiva tales como la Ley del Registro Público y su Reglamento, el Código Civil<sup>13</sup>; Así como también de naturaleza adjetiva, como el Código de Procesal Civil<sup>14</sup> ambos vigentes de la República de Nicaragua.
- Es limitativo en el sentido que solo serán inscribibles los actos estipulados en la ley. (Artículos 73 de la Ley de los Registros Públicos y el artículo 40 de su Reglamento<sup>15</sup>)
- Es un derecho esencialmente formalista, porque exige que los actos o contratos a inscribirse consten en documentos públicos, escrituras públicas, sentencias y otros documentos que la ley autoriza.
- Es público porque puede ser consultado por cualquier *persona siempre y cuando presente su interés legítimo*; en el cual los títulos al ser inscritos salen de la clandestinidad y se hacen públicos, del conocimiento de todos y por lo tanto oponible a terceros.
- Es un derecho constitutivo y declarativo legitimador de situaciones jurídicas.
- Se refiere fundamentalmente a bienes inmuebles o derechos reales y es un derecho protector del tráfico jurídico<sup>16</sup>.

---

<sup>12</sup> Ley De Reforma A La Ley De Los Registros Públicos De Nicaragua Y Al Código De Comercio De La Republica De Nicaragua. Artículo 3.5.

<sup>13</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Publicada en la Gaceta Diario Oficial número 236 del 11 de diciembre del 2019.

<sup>14</sup> Código de Procedimiento Civil de la Republica de Nicaragua, Ley 902. Publicado en la Gaceta Diario Oficial número 191 del 9 de octubre del 2015.

<sup>15</sup> Reglamento a la ley General de los Registros Públicos, Decreto nº 13-2013. Publicada en la gaceta 44 del 7 de marzo del 2013.

<sup>16</sup> CALDERÓN MACHADO, Iliana Ninoska. Declaratividad o constitutividad de los Registros Públicos y mercantiles de Nicaragua, de conformidad con la ley 698. Monografía para optar al título de licenciado en Derecho del año 2013. Tutor: Luis Manjarrez Salgado. Universidad Nacional autónoma de Nicaragua, León. Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales. Pág. 82. Consultado 20 de enero de 2020. Disponible en: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/bitstream/123456789/3237/1/226856.pdf>.

En nuestra ley de los Registros Públicos y su Reglamento en sus artículos 73 y 40 respectivamente, se detallan los documentos que tendrán acceso al Registro de inmuebles , ya sea para su inscripción, cancelación o anotación; entre los que se mencionan actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio sobre inmuebles, los títulos donde se transmitan , constituya, reconozca, modifique o extinga derecho de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, promesas de ventas, anticresis, derechos de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios así como cualesquiera otros títulos relativos derechos de la misma naturaleza, contratos de arrendamiento y las mejoras que se constituyan sobre los bienes inmuebles.

También serán inscribibles cualesquiera otros títulos 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.

Igualmente serán inscribibles los títulos en que se transmita por afectación bienes inmuebles a favor del Estado en virtud de Resolución Judicial Firme, Decreto o Acuerdo Ejecutivo como Concesiones Mineras, siempre y cuando sean plenamente identificados, el inmueble y la persona afectada.

### **3.3 CONCEPTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

Citando nuestro Código Civil reformado, las cosas en cuanto procuran o sirven para procurar beneficios a las personas que tienen derechos que ejercitar sobre las mismas, se llaman bienes<sup>17</sup>. Estos bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles<sup>18</sup>.

Es bien mueble el que puede transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismo o mediante una fuerza externa, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles<sup>19</sup>, se requiere decir con esto último de que se consideraron así a las partes

---

<sup>17</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 596.

<sup>18</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 597

<sup>19</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 604

solidas o fluidas que están separadas del suelo (piedras, tierras, metales, etc.)<sup>20</sup> Y son bienes inmuebles los que no pueden ser transportados de un lugar a otro por sus especiales características, por ejemplo los edificios, terrenos, etc. El bien inmueble por antonomasia es la tierra, luego, todo lo que se encuentra unido de forma estable a la misma<sup>21</sup>.

### **3.3.1 CLASIFICACION Y DIFERENCIAS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

La primera distinción radica desde que estudiamos su concepto. Al ser los bienes muebles capaces de movilizarse o trasladarse de un lugar a otro ya sea por fuerza propia o fuerza externa y los inmuebles carecen de esa capacidad ya que se encuentran firmemente adheridos al suelo. La siguiente distinción podemos observarla en su propia clasificación;

#### **A. BIENES MUEBLES**

- Fungibles: son aquellos en que todo individuo de la especie equivale a otro individuo de la misma especie y que puede sustituirse las unas por las otras de la misma calidad y en igual cantidad.
- No fungibles: son aquellos que carecen de las condiciones de los bienes muebles fungibles.
- Consumibles: son aquellos cuya existencia termina con el primer uso.
- No consumibles: son los que no dejan de existir por el primer uso que de ellos se hace, aunque sean susceptibles de consumirse o deteriorarse después de algún tiempo<sup>22</sup>.

#### **B. BIENES INMUEBLES**

- Por su naturaleza los bienes que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes solidas o fluidas que conforman su superficie y

---

<sup>20</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 599

<sup>21</sup> MERINO, MORENO, Sandra Patricia. Técnico contable de TAIIA. BIENES MUEBLES E INMUEBLES {En línea}. Consultado 28 de enero de 2020. Disponible: <file:///C:/Users/HP/Documents/datos%20sobre%20monografia/000-TAIIA-OO-2017-035.pdf>

<sup>22</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 607

profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica y todo lo que está incorporado al suelo sin el hecho del hombre<sup>23</sup>.

- Por accesión las cosas muebles que encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetua, es decir que al separarse del suelo pierda su utilidad<sup>24</sup>. Por ejemplo: una obra realizada en mi propiedad por un tercero, ya sea solo una modificación o por reparación de las obras ya existentes.
- También son inmuebles por accesión los bienes muebles que se encuentran puestos intencionalmente como accesorios de un inmueble, por el propietario de este, sin estarlo físicamente, o cuando sean elementos instrumentales a una explotación empresarial<sup>25</sup>.

Siendo que los Bienes Inmuebles son el objeto de nuestra investigación procedemos a hablar de los principios Registrales.

### **3.4 PRINCIPIOS REGISTRALES<sup>26</sup>**

En nuestra ley de los Registros Públicos en el artículo 30 y su respectivo reglamento en el artículo 34 se establecen y definen los principios Registrales por los cuales se registrarán todos los Registros Públicos adscritos al SINARE<sup>27</sup>:

**3.4.1 Inscripción;** 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. Se encuentra en la ley 698 en los artículos 44,45,46,48,50,72,73,79,80 y su Reglamento en los artículos 34 inciso a), 47, 72 al 92, 105, 106, 152.

---

<sup>23</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 599

<sup>24</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 600

<sup>25</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 601

<sup>26</sup> Reglamento a la ley General de los Registros Públicos. Artículo 34.

<sup>27</sup> Ley general de los Registros Públicos, Ley 698. Artículo 30.

**3.4.2 Legalidad;** Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto. Este principio lo encontramos en la ley 698 en los 33,35,36,37,38,39,41,45,47 y su reglamento en los artículos 34 inciso b), 57,148,149,159,179.

**3.4.3 Rogación;** El procedimiento Registral se iniciará con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandato de Ley expresa. Este principio lo encontramos en la ley 698 en los artículos 32, 81, 105 numeral 10), 107 y su reglamento en los artículos 24, 34 inciso c), 47,66,67,175.

**3.4.4 Prioridad;** La Prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro. Se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Este principio lo encontramos 31,32,41,47,113 y su reglamento en los artículos 34 inciso d), 35,39,41 inciso d).

**3.4.5 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. Este principio se encuentra en la ley 698 en los artículos 36 inciso 8), 47,84 al 89,111 y su reglamento en los artículos 34 inciso e), 72, 73, 74.

**3.4.6 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 LGRP y este Reglamento o se declaren judicialmente nulos. Este principio se encuentra en la ley 698 en los artículos 42,43,44,75 y su reglamento en los artículos 34 inciso g).

**3.4.7 Fé pública 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. Este principio se encuentra en la ley 698 en sus artículos 42,49,70 y en su reglamento en los artículos 34 inciso h).

**3.4.8 Publicidad;** en su aspecto formal significa que el contenido de los asientos Registrales se presume que es conocido por todos, y tiene efecto erga omnes (para todos los hombres); en su aspecto material significa que el Registro es público y toda persona puede consultar el contenido de los asientos Registrales. Este principio se encuentra en la ley 698 en sus artículos 51 al 57,96,97,105,112 y en su reglamento en los artículos 34 inciso i), j), 127 al 146. Por último, pero no menos importante;

**3.4.9 Tracto sucesivo;** Consiste en una serie de transmisiones y adquisiciones de la propiedad o Derechos Reales de la finca inmueble, realizadas por los titulares Registrales previamente inscritos. Son compactas entre sí y han de reflejarse en los folios Registrales de los libros hallados en el Registro de la Propiedad.<sup>28</sup> Este principio se encuentra en la ley 698 en los artículos 90, 91, 92 y en reglamento en los artículos 34 inciso f),150 inciso b), 153.

Para ROCA SASTRE el principio que tratamos, "tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares Registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada"; pues es la continuidad concatenada en los asientos Registrales respecto de sus titulares lo que se denomina "tracto sucesivo"<sup>29</sup>

En relación a esta conceptualización en nuestra Ley del Notario dictamina que toda acción, aclaración o variación que se haga en escritura cerrada, se extenderá por instrumento separado, y de ninguna manera se hará al margen, pero se hará referencia en el primitivo, por medio de nota de que hay nuevo instrumento que lo adiciona, aclara

---

<sup>28</sup> NIETO GOMEZ, Álvaro. La Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido: Régimen del artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Monografía para optar al título de Licenciado en Derecho del año 2019. Tutor Andrés Domínguez. Universidad de Valladolid. Facultad de Derecho. Pág. 4. Disponible en: [http://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/38567/TFG-D\\_00902.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/38567/TFG-D_00902.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

<sup>29</sup> BUSTOS ARGANARAS, Miguel Ángel. El tracto sucesivo y sus modalidades. Monografías para optar al título de Doctor en derecho Registra del año 1983. Tutor Luis Moisset de Espanes. Colegio de Escribanos. Provincia de Córdoba, Argentina. Pág. 4. Consultado 20 de 2020. Disponible en: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-46-1983-08-Doctrina.pdf>.

o varia, expresando la fecha de su otorgamiento y el folio del Protocolo en que se encuentra<sup>30</sup>.

### **3.5 CONCEPTO DE CATASTRO NACIONAL**

El Catastro<sup>31</sup> es un Registro público que contiene la delimitación de las parcelas individuales, los detalles relacionados a la tierra, información de propiedad y los derechos asociados a cada parcela. Es decir, es un censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas de un territorio (municipio, provincia, Estado, país, etc.), y la valoración de las mismas.

Esta información es la base para la comprobación de la propiedad, la valoración de la propiedad y la fiscalidad. Los sistemas necesarios para hacer funcional todo lo anterior es lo que la OEA<sup>32</sup> (Organizaciones de Estados Americanos) define como una infraestructura de derechos de propiedad. Esta infraestructura dispone entre otros beneficios la seguridad de los derechos de propiedad, una base equitativa y transparente de impuestos a la propiedad, el apoyo al desarrollo y manejo de la tierra, y la reducción de conflictos de propiedad.

Si ampliamos el concepto de Catastro, incluyendo el inventario completo de los bienes inmuebles, veremos que la información suministrada por el Catastro es tan variada y completa que es susceptible de ser utilizada para otros fines además de los puramente fiscales.

En la Ley General de Catastro se define al Catastro Nacional como el inventario, representación, descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro territorio Nacional. Su funcionamiento es de interés

---

<sup>30</sup> Ley del Notario. Artículo 34.

<sup>31</sup> Organización de los Estados Americanos (OEA). Apoyo de OEA a Catastro de las Américas. Departamento para la gestión pública efectiva. Programa de e-Gobierno, Catastro. [en línea]. Consultado 20 enero 2020. Disponible en:<http://portal.oas.org/Portal/Sector/SAP/DepartamentoparalaGesti%C3%B3nP%C3%BAblicaEfectiva/NPA/MuNetCatastro/tabid/839/Default.aspx>. Consultada el 27 de enero del 2020.

<sup>32</sup> La Organización de los Estados Americanos es el organismo regional más antiguo del mundo, fue creada en 1948 cuando se suscribió, en Bogotá, Colombia, la carta de la OEA que entro en vigencia en 1951. La organización fue fundada con el objetivo de lograr en sus Estados miembros un orden de paz y de justicia, fomentar la solidaridad, robustecer su colaboración y defender su soberanía, su integridad territorial y su independencia.

público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinan las leyes y reglamentos de la Republica de Nicaragua<sup>33</sup>.

**3.5.1 EL CATASTRO NACIONAL ESTA CONSTITUIDO<sup>34</sup>** y para el cumplimiento de sus fines por:

- Catastro Nacional para fines legales, administrativos y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio Nacional a través de la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.
- Catastro Fiscal con fines de valoración fiscal y económica de los bienes inmuebles a través de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Y Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.

Estas tres instituciones deberán coordinar sus actividades con los Registros Públicos<sup>35</sup>.

**3.5.2 EL CATASTRO NACIONAL ESTARÁ INTEGRADO<sup>36</sup>** para su adecuada gestión y funcionamiento por:

- La Comisión Nacional de Catastro.
- La Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.
- La Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- El Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.
- Los Catastros de las Alcaldías Municipales.

---

<sup>33</sup> Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Aprobada el 11 de noviembre del 2004. Publicada en la Gaceta Diario Oficial número 11 del 17 de enero del 2005. Artículo 3.9

<sup>34</sup> Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 4.

<sup>35</sup> Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 6.

<sup>36</sup> Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 5.

### **3.6 ASPECTOS PRELIMINARES DEL SIICAR2**

En el año 2009 la Corte Suprema de Justicia en coordinación con el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y la Procuraduría General de la República (PGR), implementaron en el Registro Público de Chinandega el proyecto piloto de un sistema que controlara y manejara el quehacer Registral a través de un aplicativo. El proyecto era necesario porque históricamente los Registros Públicos del país realizaban todos sus procesos Registrales (recepción, asiento de presentación e inscripción y publicidad) de forma manual, en tomos físicos encuadernados, haciendo el proceso Registral vulnerable a malas prácticas y deterioro de los libros, acentuando la fragilidad del resguardo de la información, lo que volvía endeble todo el proceso de regularización Registral.

La modernización Registral no se limitó a la implementación del SIICAR1, sino a la integración y mejora de herramientas de este sistema, que han coadyuvado a dar un mejor servicio a los usuarios.

El SIICAR1 fue desarrollado con el objetivo de vincular la información Registral y Catastral del país, garantizando la seguridad de la data y Registros legales; potenciar la seguridad jurídica de los actos y contratos inscritos, proveer una herramienta moderna que automatizara los procesos para la prestación de los servicios y la disminución de los tiempos de respuesta en el Registro Público y en el Catastro Físico.

En el 2012, la CSJ e INETER asumieron el reto de implementar el SIICAR en el resto del país, para lo cual se creó la Dirección de Informática Registral (DIR) con la misión de rediseñar este sistema y crear herramientas que faciliten a los Registros Públicos, brindar un eficiente y eficaz servicio con seguridad jurídica a la población nicaragüense<sup>37</sup>.

De esta manera, para el 19 de noviembre del año 2020, fue inaugurado el SIICAR2 en el departamento de León, por la Magistrada de la Corte Suprema de Justicia doctora Juana

---

<sup>37</sup> VALLEJOS, MORENO. Vania. SIICAR1 cumple diez años en el Registro Público de Chinandega. Notas de prensa del 25 de noviembre del 2019. [En línea] Consultado el 13 de septiembre del 2021. Disponible: <https://www.registropublico.gob.ni/MonoX/Pages/NewsDetails.aspx?newsid=d57bb7f7-49d7-4998-8cd9-ab1000cbc808>

Méndez Pérez; el doctor Eduardo Ortega Roa, codirector Nacional adjunto de la Dirección Nacional de Registros y la doctora Luz Marina Zapata Meza, Registradora titular de León.

En el primer día de su habilitación, se realizaron 354 trámites, entre inscripciones, certificaciones y entrega de documentos Registrales. Actualmente con el SIICAR2 ahora todos los datos de una propiedad o finca están en una carpeta digital; al ingresar los datos en la ventanilla de recepción, simultáneamente los analistas Registrales lo revisan para su calificación, inscripción o certificación Registral y automáticamente pasa para su inscripción por los Registradores. Ahora cuando el Registrador firma y sella el documento Registral, ya no se traslada ningún papel en físico, porque se realiza de manera digital, pudiendo ser observado en la plataforma por el analista de la ventanilla de atención al usuario. Incluso se están realizando las tramitaciones necesarias en los Bancos para que los usuarios puedan pagar sus trámites en las instalaciones del Registro<sup>38</sup>.

En resumen el SIICAR2 es una herramienta automatizada para procesar datos y validar las modificaciones en cuanto a su situación legal y geográfica de una propiedad; con el que se espera realizar análisis de datos internos y contar con las estadísticas de un Registro Público moderno y en su última etapa, proporcionar a todos los potenciales usuarios, ya sean públicos o privados, información actualizada a través de consulta en las oficinas y posteriormente, mediante acceso electrónico de solo lectura<sup>39</sup>.

#### **IV- DISEÑO METODOLOGICO**

**Tipo de estudio:** es una investigación jurídico-documental porque contiene información de distintas fuentes documentales, sin embargo también se realizaron tres visitas in situ al Registro Público de la propiedad, las cuales consistieron primero una entrevista con la Registradora titular de León Luz Marina Zapata, segundo participamos de un encuentro con los técnicos del SIICAR 2, y tercero una conferencia sobre el funcionamiento del

---

<sup>38</sup> CUADRA, LOPEZ, JUANA. Usuarios del Registro Público de León estrenan el SIICAR2. Notas de prensa del 23 de noviembre del 2020. [En línea] Disponible en: [https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas\\_prensa\\_detalle.asp?id\\_noticia=10569](https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10569) Consultado el 13 de septiembre del 2021.

<sup>39</sup> Procuraduría General De La Republica De Nicaragua. Entrega de equipos para el sistema integrado de Catastro y Registro [En línea]. Disponible en: <http://www.pgr.gob.ni/index.php/54-noticias/1052-pgr-entrega-equipos-para-el-sistema-integrado-de-registro-y-catastro-siicar>. Consultado el 28 de enero del 2019.

SIICAR 2 en el área de saneamiento donde se nos explicó el trabajo coordinado entre el Registro Público y Catastro Físico, todo esto fue con la autorización de la Registradora de la propiedad y con el apoyo del equipo técnico del Registro, logrando así, comparar que cambios se realizarían una vez que el SIICAR2 estuviese implementado.

**Enfoque:** El enfoque de nuestra investigación es evaluativa-descriptiva pues es necesario para lograr cumplir los objetivos de nuestra monografía, que es evaluar los efectos que causaran la implementación del SIICAR2 y describir los hechos que lograron este enorme avance en los Registros Públicos de León.

**Método:** El método a utilizar en nuestra investigación es analítico-documental mediante el cual podremos analizar, examinar y estudiar las fuentes que contienen y reproducen el pensamiento humano como son las leyes, libros manuales, documentos electrónicos, revistas, circulares de la CSJ, etc. Logrando con esto dividir intelectualmente el fenómeno en estudio para examinar y entender cada una de sus partes.

**Instrumentos:** Para la recolección de la información utilizamos la observación científica, que fue practicada en cada una de las visitas que realizamos al Registro de la Propiedad, además tuvimos la oportunidad de comentar algunas dudas que teníamos al personal responsable de implementar en el Registro de la Propiedad el sistema integrado de Catastro y Registro (SIICAR2) para lograr sintetizar la información de nuestro contenido en nuestro informe final.

**Técnica utilizada:** Consiste recopilar información sobre el fenómeno en estudio, sistematizarla y categorizarlas para posteriormente registrarla para su análisis y síntesis, siendo esta etapa muy importante en nuestro proceso investigativo porque en ella nos apoyamos para obtener la mayor cantidad información.

**Área de estudio:** En nuestro caso es de Derecho Público, específicamente Derecho Registral, por tratarse de nuestros Registros de la Propiedad.

**Principales fuentes de conocimiento:** Como fuentes del conocimiento utilizaremos la Constitución Política de Nicaragua, Ley General de Los Registros Públicos, Reglamento

A La Ley General De Los Registros Públicos, Código Civil De La Republica De Nicaragua, Ley de Catastro Y Su Reglamento, Ley del Notariado. En las fuentes secundarias, libros como Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense; Análisis, Doctrina y Aspectos Prácticos de la Legislación Registral de Nicaragua y como fuentes terciarias circulares de la CSJ, revistas jurídicas, documentos electrónicos pdf, páginas web, documentos especializados, informes especializados, monografías de la UNAN LEÓN, monografías de la UCA.

**La investigación consta de tres capítulos:** CAPITULO I: ASPECTOS CONCEPTUALES, Abordaremos las definiciones sobre el Registros Públicos de la propiedad, sus características, origen y sus principios en específico el principio de tracto sucesivo. CAPITULO II: ASPECTOS PROCESALES, Analizaremos Las Leyes Y Reglamentos Que Regulan A Los Registros Públicos, La Ley De Catastro Y Su Respectivo Reglamento, así como legislación comparada con países como Perú y El Salvador. CAPITULO III: Implementación, el adecuado funcionamiento y las innovaciones del SIICAR2.

## **V. DISCUSION Y RESULTADOS**

### **5.1 ANÁLISIS DE LA LEGISLACION NACIONAL RELATIVA AL TRACTO SUCESIVO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS**

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

La Corte Suprema de Justicia como parte del proceso de modernización, ha destinado recursos financieros suficientes para la actualización y sistematización de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro, así como también su sostenibilidad, a fin de asegurar la eficiencia, eficacia y celeridad en la prestación de los diferentes servicios Registrales a los usuarios.

A medida que se vaya implementando el SIICAR2 en las oficinas Registrarles del país, su forma de llevar el Registro y de Publicidad Registral se realizará conforme a lo establecido en la ley General del Registro Público, sus Reformas y su Reglamento. La automatización de sus sistemas se determinará a través de normas técnicas que aprobará la Comisión Especial del Registro a propuesta de la Dirección Nacional de Registro<sup>40</sup>.

Por ello el SINARE tiene como una de sus finalidades garantizar la seguridad jurídica Registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitaria, para cumplir con esta finalidad es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en el Registro Público, a través del cual el derecho trasciende su condición y se convierte en una garantía institucional, para la creación de riqueza y para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo; Otra de las finalidades del SINARE es propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes muebles o inmuebles asegurando su recuperación, por ejemplo: En el Registro de hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca y las cédulas hipotecarias. El derecho Registral tiene el objeto de dar la mayor seguridad jurídica y estabilidad en la contratación de los inmuebles y derechos reales, quien contrata no puede ignorar la extensión del derecho que adquiere, ni temer ser privado del mismo por causas que no se deriven clara y explícitamente del mismo Registro, sin que haya fundamento para distinguir y diferenciar las causas emanadas de la voluntad de los particulares, de las provenientes de la misma ley, cuando unas y otras pueden hacerse constar en aquel para todos los efectos legales. También es finalidad del SINARE agilizar los procedimientos generales de inscripción<sup>41</sup>; en otras palabras, debe simplificar los procesos y modernizar la forma de llevar los Registros utilizando la tecnología, promover las transacciones y la consulta en línea. Disminuir el tiempo en días y simplificar los procesos para inscribir una propiedad, una hipoteca, una sociedad, una prenda, cualquier

---

<sup>40</sup> Reglamento A La Ley General De Los Registros Públicos, Decreto 13-2013. Publicado en la Gaceta Diario Oficial número 44 del 7 de marzo del 2013. Artículo 253.

<sup>41</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 4.

acto objeto de inscripción Registral; con un impacto económico para la ciudadanía y la institución con la reducción de costos y tiempo<sup>42</sup>.

Otra de las finalidades del SINARE es facilitar a los usuarios los tramites de inscripción y de publicidad Registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción; facultad propia que poseen los órganos de administración, automatizar la forma de llevar los Registros Públicos del SINARE implementando la modernización tecnológica en las formas de inscripción y publicidad Registral.

Y por último garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del sistema integrado de información de Registro y Catastro. Respecto a este último objetivo del SINARE, la Corte Suprema de Justicia<sup>43</sup> ha promovido esfuerzos de modernizar los Registros Públicos, consciente de la necesidad de coadyuvar, desde el poder judicial, al esfuerzo estratégico Nacional de ordenamiento de la propiedad, como país el objetivo principal es la regularización de la tenencia de la tierra en Nicaragua, estableciendo y desarrollando un Catastro legal, vinculando los procesos de Catastro físico y del Registro Público en un sistema Integrado de Información Catastral y Registral<sup>44</sup>.

Las necesidades de modernizar el sistema Registral y Catastral, automatizando sus procesos y forma de llevarlos, obedecen a una respuesta Institucional y Nacional para garantizar la seguridad jurídica en temas de la propiedad; cabe mencionar que la importancia de la seguridad jurídica reside en que es esta la que nos revela con quien podemos contratar sin temor a la evicción aunque el derecho se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, facilitando así la contratación, pues esta no precisa de investigaciones retrospectivas.

Además de la necesidad de garantizar la seguridad jurídica como mencionamos anteriormente, también es necesario en la modernización del sistema Registral garantizar el *principio de tracto sucesivo*, el cual es el responsable de mantener el enlace de las

---

<sup>42</sup> JARQUÍN G, Myriam E, MUÑOZ C, Pedro. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Ibid. Pág. 32.

<sup>43</sup> Orozco, Lindo. Yelba Esther. Modernización de los Registros garantiza Seguridad jurídica de la propiedad. Lunes 16 de noviembre del 2020. Disponible : [https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas\\_prensa\\_detalle.asp?id\\_noticia=10558](https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10558) Consultado 14 de septiembre del 2021.

<sup>44</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo. 150

adquisiciones por orden Registral con el propósito de formar una continuidad perfecta y que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

De conformidad a lo antes mencionado, la Comisión Nacional de Catastro tiene como atribución, promover la creación de un Sistema de Información Integrada de acuerdo a programas elaborados según normas técnicas modernas, que vincule la información de Catastro Nacional con la del Registro Público de la Propiedad Inmueble, y en conjunto con la comisión especial del Registro la cual contribuirá a alcanzar dicho objetivo estableciendo las normas técnicas que constituyan una política Registral con carácter vinculante, permitiendo de este modo la agilización de los tramites y la modernización de los Registros Públicos<sup>45</sup>.

Quedando de esta manera el SINARE, autorizado para utilizar los sistemas automatizados en los procesos de inscripción de documentos que se presentan en las oficinas Registrales. La adopción de dicho sistema se hará de forma gradual, sin perjuicio de poder utilizar el sistema manual tradicional cuando fuere necesario y así lo determine la Comisión Especial de Registro<sup>46</sup>.

Por lo tanto, sin perjuicio alguno los libros del Registro de la propiedad se podrán llevar en papel o en cualquier otro soporte de acuerdo a la moderna tecnología establecida en el Registro, siempre que se garantice su seguridad y eficiencia. Los asientos Registrales efectuados en esos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad Registral y tendrán plena validez y autenticidad<sup>47</sup>.

Este nuevo e innovador sistema (SIICAR2), trae consigo muchos beneficios tanto para los funcionarios que trabajan en el sistema como para las empresas y ciudadanos, entre los cuales podemos mencionar: la homogenización en los procesos en todos los Registros del país; archivo automático de los procesos de servicio (conocimiento de la carga de trabajo de cada oficial de Registro y el estatus de cada trabajo asignado en un momento dado; actualización permanente del libro Diario; actualización permanente del

---

<sup>45</sup> Ley General De Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 9.

<sup>46</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 184.

<sup>47</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 59.

índice de propietarios; simplificación de la forma de elaborar los asientos de inscripción; eliminación del problema de duplicación de cuentas Registrales; optimización del espacio físico en las oficinas Registrales; modernización del equipo informático de los Registros; asegurara un estándar de calidad para el servicio Registral (certificación)<sup>48</sup>; brindara un funcionamiento controlado del Registro Público, tendrán seguridad en la realización de sus transacciones, garantía del contenido de las certificaciones de inscripción, disminución del tiempo de servicio y tramites y se podrá acceder a la información Registral de manera directa (evitando el rastreo secuencial de los tomos en formato papel) a través de pantallas de consulta<sup>49</sup>.

Con este sistema, la Comisión Especial de Registros orienta a las oficinas Registrales la implementación de medios informáticos para la presentación de títulos o documentos, que aseguren su inalterabilidad, integridad y su incorporación a archivos magnéticos. El archivo de los títulos se realizará conforme a las técnicas propias del sistema<sup>50</sup>.

Anteriormente mencionábamos al Registro Público de la Propiedad como la institución encargada de hacer públicos los nombres de los titulares de los bienes inmuebles, así como las cargas o gravámenes que pesan sobre estos, para dar aviso a terceros sobre la situación actual de una propiedad, previo a cualquier transacción. Cabe mencionar que en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de León, objeto de nuestra investigación, existen tres tipos de libros en los cuales se debe anotar los datos de cada finca inmatriculada así como los datos de sus propietarios; existe el libro diario o de recepción en el que se anotan los documentos originales que son presentados en el Registro para inscripción, por ejemplo: Contrato de compra-venta de bien inmueble, contratos de arriendo sobre bien inmueble, fusión de dos o más fincas; También existe el libro de inscripción en el que se debe inscribir los asientos definitivos (inscripción) por ejemplo: una sucesión hereditaria, ya sea testamento o la declaración judicial de heredero; Asientos temporales (anotaciones preventivas) por ejemplo: la existencia de

---

<sup>48</sup> Registro Público de Chinandega. Sistema integrado de información catastro y registro. Doctora Estrellita del Carmen Troz Martínez, Registradora Publica. Disponible en: [https://www.poderjudicial.gob.ni/pjupload/registros/pdf/chinandega\\_170513.pdf](https://www.poderjudicial.gob.ni/pjupload/registros/pdf/chinandega_170513.pdf). Consultado:15 de mayo del 2021.

<sup>49</sup> JARQUÍN G, Myriam E, MUÑOZ C, Pedro. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Primera edición. Managua, Nicaragua febrero de 2017. Pág. 34

<sup>50</sup> Reglamento A La Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 54.

una hipoteca, un decreto de embargo, demanda sobre rectificación de un asiento Registral; Asientos extintivos (cancelaciones) por ejemplo: la cancelación de una hipoteca sobre bien inmueble, cancelación de secuestro o prohibición de enajenar, Asientos de coordinación o referencia (notas marginales) por ejemplo: incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario; y por ultimo existe el libro de índice en el cual se anotan los datos del bien inmueble, su ubicación por municipio, los datos del propietario, los derechos inscritos, los datos del Registro y numero Catastral<sup>51</sup>.

Al utilizar el sistema electrónico para la gestión de los procesos de Registro, los asientos Registrales automatizados contendrán además de las circunstancias mencionada en el párrafo anterior, el número de inscripción, sección a la que pertenece, fecha de Registro y firma de autorización del Registrador Público.

Toda la información contenida en cada uno de estos libros será trasladada al sistema automatizado (SIICAR2), con el fin de que los documentos consten íntegramente en los dispositivos de almacenamiento electrónico logrando estos reproducirse por el sistema automatizado, facilitando de este modo la información al público, tal y como lo establece el Objetivo de Desarrollo Sostenible número dieciséis, que menciona la Paz, Justicia e Instituciones Sólidas , ya que con el acceso a la información pública y el gobierno abierto (Estado abierto) es clave para la transparencia, la democracia y la buena gobernanza y un requisito para la participación significativa del público en las tomas de decisiones en materia de desarrollo sostenible<sup>52</sup>.

Una vez instalados los sistemas automatizados en las diferentes oficinas Registrales, el Registrador de cada oficina Registral deberá responder por la custodia y conservación de los libros<sup>53</sup>, quienes los mantendrán en custodia por un periodo de cinco años, siempre y cuando la información contenida en los mismos haya sido trasladada completamente al sistema automatizado. Concluido este proceso los libros pasaran a formar parte del

---

<sup>51</sup> JARQUÍN G, Myriam E, MUÑOZ C, Pedro. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Óp. Cit. Pág. 120 y 365.

<sup>52</sup> Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo. Objetivo 16 Paz, Justicia e Instituciones sólidas. [En línea] Consultado el 5 de octubre del 2021. Disponible: <https://www1.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals/goal-16-peace-justice-and-strong-institutions.html>

<sup>53</sup> Reglamento A La Ley General De Registros Públicos. Artículo 128.

Archivo Nacional del Poder Judicial, bajo el resguardo y custodia de la Dirección Nacional del Registro<sup>54</sup>.

Todos los procesos Registrales que se llevan mediante sistemas automatizados como la inscripción provisional y la definitiva, la administración de imágenes y notas digitales, surten efectos respecto a terceros, desde la fecha de la presentación del título, siendo este, efecto de la Publicidad Registral.<sup>55</sup>

En cada uno de los actos que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad tiene mucha importancia o relevancia la participación del Registrador pues es el que debe calificar los documentos, previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad debe verificar que el documento cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por ley. Por ejemplo, en los documentos Notariales; el Registrador debe verificar que se cumpla con el tracto sucesivo, principio de gran importancia ya que es el que garantiza que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta<sup>56</sup>.

Por otra parte, en los documentos judiciales los Registradores Públicos deberán de oficio para efecto del saneamiento de la información Registral previo a la certificación o inscripción, cancelar los asientos extintos, caducos o prescritos. En todo caso y para toda clase de documentos la calificación Registral se extenderá a los obstáculos que surjan del Registro. Los Registradores están en la obligación de acatar los criterios de calificación en la ley 698 y el modelo de gestión integrado Catastro Registro.<sup>57</sup>

Es importante destacar que la ley de Registro establece que únicamente puede constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento.

---

<sup>54</sup> Reglamento A La Ley General De Registros Públicos. Artículo 244.

<sup>55</sup> Reglamento A La Ley General De Registros Públicos. Artículo 53.

<sup>56</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 36, 46.

<sup>57</sup> Ley De Reforma A La Ley De Los Registros Públicos, ley 1035. Artículo 36.

Este precepto tiene como fuente jurídica: *Nemo dat quod non habet* que quiere decir “Nadie puede dar lo que no tiene”. Ese derecho está respaldado en la existencia del principio de tracto sucesivo pues este supone que el transmitente es el titular<sup>58</sup>.

No obstante, todo Registro Público se encuentra regulado por principios Registrales, en el caso del Registro de la propiedad el tracto sucesivo es uno de estos principios<sup>59</sup> el cual determina que para inscribir o anotar títulos por lo que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales, sobre inmuebles, deberá estar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos<sup>60</sup>. Por ejemplo; para que se inscriba la venta de una finca, es indispensable que el que vende figure en el asiento de inscripción como Titular Registral o propietario.

Por el tracto sucesivo se fija y se focaliza la existencia de la titularidad y la facultad que tiene, en la medida que el asiento determina, el titular legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en los procesos judiciales. Habiendo presentado el título, superado el rasero del principio de legalidad, *el tracto es un elemento esencial y determinante de la seguridad jurídica en el Tráfico Registral*, y junto con el principio de legitimidad dan la connotación del derecho de dominio y posesión, para el que adquiere del tradente con facultad para disponer en la medida que lo determine su tracto u asiento.

El principio de tracto sucesivo Registral es como la exigencia de que todo título que aspire a acceder al Registro debe apoyarse en un antecedente Registral, de forma tal, que los asientos comprendidos en el folio real respectivo no constituyan meros episodios inconexos, sino, eslabones armónicamente concatenados y provenientes los posteriores en el tiempo de los anteriores<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> JARQUÍN G, Myriam E, MUÑOZ C, Pedro. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Óp. Cit. Pág. 106.

<sup>59</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 30.

<sup>60</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 90.

<sup>61</sup> JARQUÍN G, Myriam E, MUÑOZ C, Pedro. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Óp. Cit. Pág. 175.

La noción de tracto está vinculada con el principio de legitimación para disponer, el principio del tracto sucesivo no es otra cosa que la derivación formal del principio de legitimación. Mientras el tracto sucesivo sustancialmente se reduce a la exigencia de que quien transmite sea titular de derecho, la legitimación requiere algo más: que el titular este facultado para disponer de ese derecho. Así, por ejemplo, si sobre la titular pesa una inhabilitación, no podrá disponer del bien; adviértase, además, que los denominados incapaces de hecho no pueden disponer por si, y que en tal caso las personas legitimadas son los “representantes” legales del incapaz<sup>62</sup>.

El tracto comienza a funcionar luego de la primera adquisición del dominio sobre un inmueble; a partir de ese momento toda transmisión o constitución de derechos desmembrados o gravámenes, solo tendrá validez si es efectuada por el titular de derecho.

En el caso de resultar inscrito un derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegaran la inscripción solicitada. En este aspecto la importancia del tracto sucesivo radica en que este establece un orden Registral, al exigir la identidad personal y real en la correlación del título inscribible-Registro, y al ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio, sobre la base de un nexo causal entre la titularidad Registral del transferente y la del adquirente que pretende inscribir<sup>63</sup>.

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

En el supuesto de tracto abreviado; no será necesaria la previa inscripción, para inscribir los documentos otorgados por los herederos del causante, cuando ratifiquen contratos privados otorgados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por este<sup>64</sup>. Existe tracto abreviado cuando la ley autoriza la venta por quien no figura inscripto

---

<sup>62</sup> *Ibíd.* Pág. 176.

<sup>63</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 90.

<sup>64</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo. 91.

como propietario en el Registro y la inscripción la formaliza el notario por ambos, vendedor y comprador. Por ejemplo: el caso de los procesos sucesorios en cuyo supuesto el administrador designado o heredero vende un inmueble y luego se inscriben simultáneamente la declaratoria de herederos y la escritura de venta.<sup>65</sup>

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

En la Jurisprudencia Nacional dice la Corte Suprema de Justicia, el prometiendo vendedor puede otorgar Escritura Pública de cumplimiento de promesa de venta, sin necesidad de traspasar el inmueble a su favor, pues el heredero actúa en representación del causante<sup>66</sup>.

Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento del heredero, se adjudiquen a los que fuesen de este, los bienes que a aquel correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero asiéndose constar en ella las transmisiones realizadas. Aunque en el momento de aceptar la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la ley de heredero. Esa posesión legal no le habilita para disponer en manera alguna de los inmuebles de la sucesión, mientras no proceda la inscripción del testamento o la declaración del heredero ab intestado y siendo dos o más los herederos, bastara la hijuela de la partición inscrita<sup>67</sup>. En este caso, el cesionario o comprador de dichos derechos hereditarios, es hábil para solicitar la declaración del heredero del cedente o vendedor, y para ejercer las demás acciones y excepciones que incumben al heredero vendedor o cedente. Si la calidad del heredero constare en el testamento se anotará en este la cesión y se entregará al comprador para que lo inscriba junto con la escritura de cesión.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> GARRONE, José A. Diccionario jurídico. Tomo IV. Editorial lexis nexis. Buenos aires, Argentina, 2005. Pág. 666

<sup>66</sup> Circular. Corte Suprema de Justicia. Normativa para la regularización de la propiedad por la vía administrativa. Acuerdo N°66. Managua, Nicaragua. 27 de junio del 2017. Consultado 13 septiembre 2021. Disponible: [https://www.poderjudicial.gob.ni/piupload/sgc/pdf/2017\\_32.pdf](https://www.poderjudicial.gob.ni/piupload/sgc/pdf/2017_32.pdf)

<sup>67</sup> Código Civil De La Republica De Nicaragua. Artículo. 1255, 938, 1731, 3426.

<sup>68</sup> Código Civil De La Republica De Nicaragua. Artículo. 2578, 3802.

En muchos casos se produce una cadena de transmisiones por vía hereditaria, que carece de reflejo Registral y la falta de previa inscripción no puede constituirse en un obstáculo que prive a los nuevos titulares, que lo son desde el momento mismo de la muerte del causante, del heredero que les reconoce la ley. Se acepta entonces que ingresen varias transmisiones en un solo asiento y a esta forma de proceder se le denomina tracto abreviado. El llamado tracto abreviado es en realidad un tracto sucesivo abreviado: sucesivo porque por que el encadenamiento de transmisiones es perfecto; abreviado porque en un solo asiento Registral se deja constancia de un solo cambio o transmisiones. Las técnicas Registrales son técnicas que deben estar al servicio de los valores de seguridad y justicia, y no pueden constituirse en obstáculos para el tráfico que precisamente se procura proteger con ellas.

Esta figura jurídica simplifica el proceso Registral, cuando en materia sucesoria el inmueble afectado por testamento o declaratoria de herederos, en vida fue enajenado por el causante o cuando ha sido cedido el derecho por el heredero a un tercero, en tales casos no es necesario transcribir a derechos reales el bien heredado a nombre del heredero, para después inscribir a nombre del tercer adquirente, pues, en ambos casos el tercer adquirente lo es del heredero, quien es el continuador del patrimonio del causante. Por ejemplo: si el causante se encuentra en el asiento 2º, el tercer adquirente lo es el asiento 3º, soslayando la posición del heredero, abreviando la cadena del tracto y cuyo efecto jurídico en el tráfico Registral no lesiona la ley de concertación tributaria, pues quien asume la responsabilidad tributaria es el tercer adquirente, ultimo en el tracto sucesivo.<sup>69</sup>

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante resolución judicial recaída en juicio declarativo ordinario que así lo ordene<sup>70</sup>. En consecuencia, Registralmente hablando, el tracto sucesivo de los asientos Registrales se interrumpe cuando existen varias transmisiones sucesivas sin Registrar, imposibilitando que el ultimo titular pueda inscribir su título.

---

<sup>69</sup> JARQUÍN G, Myriam E, MUÑOZ C, Pedro. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Óp. Cit. Pág.178.

<sup>70</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo.92.

En el Reglamento a la Ley General del Registros Públicos explica que 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<sup>71</sup>. Lo antes dicho se relaciona con el artículo 150 inciso b) del mismo reglamento que dispone que la concordancia entre el Registro y la realidad extra Registral, se determina por la reactivación del tracto sucesivo interrumpido, ordenado por Autoridad Judicial o cuando se ha subsanado el requisito de forma después de haber suspendido la anotación o inscripción<sup>72</sup>.

Existen varios medios o formas de reanudar el tracto sucesivo interrumpido:

- En el caso de no inscripción de transmisiones. Por ejemplo, en caso en que el adquirente de una finca o un derecho no lo inscriba y en el Registro Público aparece el Titular Registral que lo transmitió, de tal modo que su posterior subadquiriente se encuentre por este principio en la imposibilidad de inscribir su adquisición, Registralmente el tracto se ha interrumpido, y el subadquiriente no tiene título hábil para inscribir su derecho de propiedad por no ser el titular Registral quien se lo transmite ya sea por transmisión intervivos o por sucesión. El medio habitual será la inscripción tardía del título intermedio omitido cuando ha sido una transmisión la que no se ha inscrito.

En el caso que las transmisiones extra Registrales sean varias tendrá que pedirse judicialmente como ya se ha mencionado anteriormente en el artículo 92 de la Ley General del Registro Público y en el artículo 150 numeral b) de su respectivo reglamento.

- En el caso de pérdida o destrucción de folios Registrales: se debe reanudar el tracto sucesivo por la vía Registral Administrativa, la reposición se hará transcribiendo de los resguardos en microfilm o digitalizados que tenga cada oficina Registral<sup>73</sup>.

---

<sup>71</sup> Reglamento A La Ley General De Los Registros Públicos. Artículo. 34.f.

<sup>72</sup> Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 147.2

<sup>73</sup> Reglamento A La Ley General De Los Registro Públicos. Artículo 153.

En caso de que no se contara con un respaldo del folio destruido o perdido, el Registrador informara a la Corte Suprema de Justicia quien, previa comprobación de lo ocurrido, autorizara al Registrador a efectuar la reposición de los libros destruidos<sup>74</sup>.

Cuando el interesado tenga en su poder el título de dominio a inscribirse, con su debida razón de inscripción, no serán necesarias las transcripciones de los microfilms antes mencionadas y se sujetará únicamente a lo establecido en el Arto. 5 de la Ley de Reposición de los Registros.

La solicitud de reposición de inscripción se presentará por escrito en papel sellado, en duplicado, acompañada de los documentos pertinentes y deberá contener lo siguiente: Nombre y apellido del solicitante. En caso de que tales nombres y apellidos no coincidan con los consignados en los documentos presentados, se explicará dicha diferencia; Edad, profesión u oficio, estado, lugar de nacimiento y domicilio actual del petente; referencia clara del documento presentado; descripción del inmueble cuya reposición de inscripción se pretende, o sobre el que incide su derecho o los bienes muebles gravados. Si el inmueble es urbano, se indicará el cantón, avenida o calles, enumeración y dimensión de las edificaciones. Si es rústico, su nombre y el del principal camino que conduce a él; si el terreno es propio o ejidal, su extensión precisa o aproximada, edificaciones y cultivos, pudiendo omitirse en la solicitud cualesquiera de los datos indicados que constaren en el título que se acompañe a ella. En uno u otro caso se declarará si el inmueble está hipotecado o gravado de otra manera o si sufre o goza de una servidumbre, detallando estas circunstancias, linderos y nombre de los vecinos actuales, si los conociera el solicitante; cuando se trate de anotaciones preventivas de demandas, los pormenores del decreto cuya anotación se pide reponer, detallando los bienes sobre los cuales recayó la acción; y todos los detalles pertinentes al derecho cuya inscripción se pretende reponer que sirvan para esclarecer los derechos en el respectivo Registro. Toda solicitud deberá llevar firma de abogado para su presentación al respectivo Registro; dicha solicitud se anotará en el libro diario que para el efecto llevará el Registrador. Para efectos de reinscripción deberá acompañarse constancia de datos Catastrales emitidos por la oficina delegatoria de mantenimiento Catastral respectiva, si la hubiere, y el avalúo actual de la

---

<sup>74</sup> Decreto-ley Reposición De Registros. Decreto-ley número 240 del 11 de enero de 1980. Publicado en la gaceta diario oficial número 11 del 14 de enero de 1980. Artículo 2.

propiedad, emitido por las oficinas de Catastro o en su falta por la Dirección General de Ingresos<sup>75</sup>.

En caso de que el interesado tenga en su poder los antecedentes del título de dominio a inscribirse, podrá acompañarlos con la solicitud para mayor información del Registro<sup>76</sup>.

Por último, si se diera el caso que no pudiera efectuarse la reposición por ninguno de los procesos antes mencionados se deberá proceder a la solicitud del título supletorio, aplicando actualmente lo regulado en la Ley 902 Código De Procedimiento Civil De Nicaragua en su Libro Séptimo, Título iv, Capítulo ii, trata del Título Supletorio en los artículos 816-822.

Cuando habiendo existido en poder de la persona propietaria el correspondiente título de propiedad, que contiene su derecho de dominio y posesión y que éste se haya inutilizado, extraviado, desaparecido o destruido. Para tal fin, deberá demostrarse fehacientemente que el protocolo donde constaba la escritura no existe, según constancia emitida por la Dirección General de Registro y Control de Abogados y Notarios Públicos de La Corte Suprema de Justicia. Además, se acreditará que no existe y que no conste su inscripción a nombre de la persona solicitante ni de ninguna otra, en el Registro Público de la Propiedad.

Dicha solicitud deberá contener:

- El nombre de la persona solicitante, sus datos de identidad y dirección domiciliaria;
- La naturaleza urbana o rural de la finca, su número Registral o Catastral si lo hubiera, su ubicación dentro de la circunscripción territorial que compete a la Autoridad Judicial, la extensión superficial expresada a través del sistema métrico decimal, los linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca;
- Cuando el bien inmueble no esté identificado en el Catastro Fiscal, bastará con señalar el número que conste en la certificación que extienda el Catastro Municipal, donde lo hubiere;

---

<sup>75</sup> Decreto-Ley Reposición De Registros. Artículo 5.

<sup>76</sup> Reforma A La Ley De Reposición De Los Registros Públicos, decreto número 533 del 1 de octubre de 1980. Publicado en la gaceta diario oficial número 232 del 9 de octubre de 1980. Artículo 1.

- El valor por el cual adquirió el derecho de propiedad, su extensión, linderos y los gravámenes que pesaban sobre la finca;
- El nombre completo del transmitente u otorgante del derecho;
- Expresión de haber estado o estar en posesión material del bien inmueble;
- Nombres y apellidos de las personas propietarias de las fincas limítrofes o colindantes;
- Acreditar fehacientemente que el título de dominio se ha perdido y que resulta imposible encontrarlo, o bien, que se ha deteriorado de tal manera que se hace ilegible y que el protocolo donde se encontraba la escritura no existe, según constancia emitida por la Dirección General de Registro y Control de Abogados y Notarios Públicos de la Corte Suprema de Justicia. Y que no conste su inscripción a nombre de la persona solicitante ni de ninguna otra, en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil; y
- Proponer los medios de prueba para acreditar los hechos que motivan la solicitud.

La solicitud deberá ir acompañada:

- Certificación Registral y Catastral que acredite que el transmitente tenía la disponibilidad del derecho de propiedad adquirido por la persona solicitante. Si la finca aún no estuviera Catastrada, deberán acompañarse las certificaciones emitidas por el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil y el Catastro Municipal;
- Plano topográfico de la finca, elaborado por un profesional autorizado debidamente por la entidad competente;
- Certificación Registral de no encontrarse inscrito el derecho de propiedad a nombre de la persona solicitante; y
- Constancia emitida por la Dirección General de Registro y Control de Abogados y Notarios Públicos de la Corte Suprema de Justicia, de que el protocolo donde se refleja la escritura pública no existe.

El proceso se iniciará mediante solicitud, en la que se expresarán los requisitos señalados anteriormente.

Admitida a trámite la solicitud, será publicada en extracto en un medio de comunicación escrito de circulación Nacional, sin perjuicio de su publicación en la página web que para ello creó la Corte Suprema de Justicia.

El extracto deberá contener, el nombre de la persona solicitante, el nombre de quien aparece en el Registro como titular del derecho transmitido a la persona solicitante, los datos Regístrales y Catastrales de la finca si los hubiere, área y linderos del terreno, ubicación del inmueble dentro de la circunscripción territorial y el juzgado que está tramitando el expediente.

De las publicaciones, se presentará la página original del diario en la que conste la fecha de publicación. De las publicaciones en la página web, se presentará la certificación expedida por la o el responsable del sistema informático, o de quien sea designado al efecto;

Quien tenga igual o mejor derecho, podrá oponerse desde el siguiente día de la primera publicación del edicto, hasta treinta días después de la última publicación.

Si no hay oposición, la Autoridad Judicial convocará a la persona solicitante, colindantes, a la Procuraduría General de La República y a la Alcaldía Municipal, para práctica de la inspección concurrirán, bajo pena de nulidad, la Autoridad Judicial asistida de la secretaria o secretario y la o el perito autorizado, para verificar los datos descritos en la solicitud y en el plano topográfico. También deberán asistir los representantes de las instituciones convocadas. Si la persona interesada no comparece a la inspección, se archivarán las diligencias y se le condenará en costas a favor del poder judicial obligatoria sobre el inmueble, señalando lugar, día y hora para tal efecto.

En el acto de inspección la Autoridad Judicial recibirá el testimonio de las o los testigos, y de las personas propietarias colindantes de la finca, quienes deberán presentar el instrumento inscrito que haga fe de su condición.

Concluida la inspección, y acreditado el derecho de propiedad de la persona solicitante, la Autoridad Judicial dictará sentencia conforme lo dispuesto en el capítulo referido al procedimiento común de los actos de jurisdicción voluntaria, declarando con lugar la solicitud y ordenando al Registro competente la inscripción en el Libro de Propiedades,

Sección de derechos reales a favor de la persona solicitante. En caso contrario, la Autoridad Judicial denegará la solicitud del título supletorio.

## **5.2 LEGISLACIÓN COMPARADA**

### **A) EL SALVADOR**

El Sistema utilizado en la actualidad es el llamado Sistema Automatizado de Folio Real<sup>77</sup> por medio del cual se concentra la inscripción jurídica y Catastral dentro de la red. Este sistema se basa en principios de rogación, prioridad, fe pública, legitimación, legalidad, especialidad y tracto sucesivo<sup>78</sup>.

Para inscribir un derecho sobre un bien inmueble, debe presentarse microfilmado, con lo cual mantienen una base de datos de todos los documentos; si es la primera inscripción se inmatriculará y si hay más de un propietario se submatriculará. En el asiento se hace una relación de los datos del documento presentado, como lo son: los datos personales de propietario, la situación jurídica del bien, la naturaleza, las medidas, los linderos y la información Catastral<sup>79</sup>. Además, se hará constar la fecha de presentación del documento y el número que se le asignó a la entrada, y por último la fecha en que se realizó el asiento seguida por la firma del Registrador y el código personal correspondiente del mismo.

Como se puede observar en el Salvador, el Centro Nacional de Registro, con la implementación del sistema de folio real se ha logrado proporcionar la certeza y seguridad jurídica necesaria, y con la implementación de la plataforma automatizada (sistema de información de Registro y Catastro), se ha logrado reducir el tiempo en el cual se realizan los procesos, haciendo más productivo y efectivo el trabajo realizado por la institución, además esto ha permitido que los usuarios tengan un acceso de manera más sencilla a los Registros contenidos, incluso de una manera remota, ya que pueden acceder desde sus ordenadores propios para verificar el estado de los inmuebles inscritos.

---

<sup>77</sup> LEY DE CREACION DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES, Decreto 734. Publicado en el Diario Oficial del 5 de abril de 1991. El Salvador, San Salvador. Artículo 6. Disponible:<https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/19901999/1991/04/888A3.PDF>

<sup>78</sup> LEY DE CREACION DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES, Decreto 734. Artículo 5.

<sup>79</sup> Código Civil. Publicado en el Diario Oficial del 23 de agosto de 1859. El Salvador, San Salvador. Artículo 688 Disponible:<https://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2021/08-agosto/23-08-2021.pdf>.

Lo más importante de este sistema es que entre los datos Registrales de todos los bienes inmuebles se encuentra la información Catastral de cada uno, la cual es proporcionada por el Sistema de Registro y Catastro, que se encuentra directamente conectado a cada finca por medio de un sistema de posicionamiento global, facilitando el acceso a los planos de los bienes inmuebles y la posición geográfica de los mismos. De igual manera, al consultar directamente la información Catastral, se dan los datos Registrales de cada parcela, y los derechos reales constituidos sobre cada una.

El Sistema Registral Salvadoreño protege efectivamente los derechos de los titulares de los bienes inmuebles inscritos en el Centro Nacional de Registro, garantizando la publicidad Registral de una manera amplia, otorgando a los usuarios procedimientos de fácil acceso a la información Registral<sup>80</sup>.

## **B) PERÚ**

En Perú la institución encargada de regular la tenencia de la tierra es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la cual en la actualidad se ha propuesto garantizar una creciente apertura a la información y a los servicios institucionales, sin perder de vista la calidad del servicio y la expansión de oportunidades para el acceso remoto gracias a la utilización intensiva de herramientas tecnológicas que facilitan la interacción entre el usuario y el Registro<sup>81</sup>.

Para ello se ha diseñado una infraestructura tecnológica que permite la implementación de servicios públicos en línea y el intercambio electrónico de datos, mediante internet, telefonía móvil y otros medios tecnológicos disponibles<sup>82</sup>, dando paso a los expedientes

---

<sup>80</sup> HENRIQUEZ REYES, Flora Jacqueline. Efectos jurídicos resultantes del proceso de modernización del registro de la propiedad raíz e hipoteca del departamento de San Salvador en el periodo del 2002 al 2004 del año 2008. Monografía para optar al título de licenciado en derecho. Tutor: Wilmer Humberto Marín Sánchez. Universidad de EL Salvador. Facultad de ciencias jurídicas y sociales. Pág. 46-50. Consultado 24 junio 2020. Disponible en: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/4227/1/Efectos%20Juridicos%20resustantes%20del%20del%20de%20de%20modernizacion%20del%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20Raiz%20e%20Hipotecas%20del%20Departamento%20de%20San%20Salvador.pdf>.

<sup>81</sup> Resolución Suprema Nº 139-2002-JUS. Lima, Perú. 19 de Julio del 2002. Artículo 51. D) y E), consultado el 24 de junio del 2020. Disponible: [https://apps.contraloria.gob.pe/wcm/convocatorias/2013/c\\_03\\_2013/10\\_SUNARP%20G.NORTE%202013.pdf](https://apps.contraloria.gob.pe/wcm/convocatorias/2013/c_03_2013/10_SUNARP%20G.NORTE%202013.pdf)

<sup>82</sup> Resolución Suprema Nº 139-2002-JUS. Lima, Perú. 19 de Julio del 2002. Artículo 51. G).

electrónicos, la utilización de la firma digital, entre otros procesos de cambio de soporte (digitalización certificada, microfilms, etcétera).

El SICAR está integrado por una infraestructura tecnológica se denomina blockchain (cadena de bloques), que es una base de datos distribuida en diferentes bloques de información que se encuentran conectados con el objetivo de proteger información y verificar que esta no haya sido cambiada y que permita la transferencia de datos de una manera completamente segura al contar con una codificación muy sofisticada.

La estructura de blockchain facilitaría en la SUNARP el almacenamiento de la información con la posibilidad de que esta se modifique con las validaciones de seguridad respectivas, logrando de esa manera vincular múltiples Registros entre sí, como por ejemplo el Registro de Propiedad, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Propiedad Vehicular, etcétera<sup>83</sup>.

Esta herramienta ofrece importantes ventajas como: seguridad, trazabilidad de la información y una gran interconectividad con diferentes bases de datos, lo que redundará finalmente en optimizar los procesos y servicios que brinda la SUNARP, las cuales estarían enmarcadas en las políticas señaladas por el Gobierno Peruano de acercar los servicios que brinda el Estado, de manera transparente, a la ciudadanía<sup>84</sup>. Entre los servicios que ofrecerá el sistema podemos mencionar; inscribir y publicar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente.

---

<sup>83</sup> Resolución Suprema N° 139-2002-JUS. Lima, Perú. 19 de Julio del 2002. Ámbito funcional de Operación y control Artículo 51. C). J), K). Artículo 52. C)

<sup>84</sup> MONTES BOZA, Manuel. El Sistema Registral en la Gestión Pública, 2018. Superintendencia de los Registros Públicos. Disponible en: <https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/712/web/img/suplemento.pdf> Consultado: el 24 de junio del 2020.

<b>COMPARACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES</b>		
Nicaragua	El Salvador	Perú
<ul style="list-style-type: none"> <li>• SIICAR: sistema integrado de información de Catastro y Registro.</li> <li>• Garantiza los principios de seguridad jurídica, tracto sucesivo, legalidad, fe pública, publicidad.</li> <li>• Vincula la información Registral y Catastral.</li> <li>• El sistema genera un código único Catastral.</li> <li>• Proceso de inscripción; se presenta el documento, se tasa, se genera el boucher de pago con el que se pagara en el banco, luego se recepciona el documento, pasa por calificación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SICAR: sistema de información Registral y Catastral.</li> <li>• Garantiza principios de rogación, legalidad, publicidad, prioridad, tracto sucesivo y especialidad.</li> <li>• El SICAR vincula al Registro con el Catastro.</li> <li>• El sistema general código Catastral.</li> <li>• Mediante el sistema se puede visualizar la información jurídica y Catastral y el documento inscrito en imagen.</li> <li>• El sistema general un numero único Catastral con el que está vinculada la matricula.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SICAR: sistema Catastral rural.</li> <li>• Garantiza los principios de especialidad, tracto sucesivo, impenetrabilidad, seguridad jurídica y fe pública Registral.</li> <li>• Mediante el sistema se visualiza información gráfica del estado en que se encuentran los predios rurales.</li> <li>• El sistema genera un código Catastral único.</li> <li>• Mediante el SICAR se puede visualizar a los colindantes, se puede in dar el nombre de la persona a la que pertenece o perteneció la propiedad, se puede realizar consultas.</li> </ul>

<p>Registral, una vez saneado, se dicta resolución de aprobación, se inscribe el documento y luego se le entrega al usuario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proceso: se presenta el plano. Se genera resolución Catastral aprobada. Se presenta el documento. Se escanea el documento. Pasa por verificación técnica Registral. Y por último se emite constancia de inscripción y se realiza el escaneo final.</li> <li>• Existen cajas corporativas mediante las que se puede realizar los pagos sobre los servicios que se ofrecen en el Registro.</li> </ul>	
--	--	--

## **5.3 IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE INFORMACION INTEGRADO DE CATASTRO Y REGISTRO**

### **5.3.1 MISIÓN Y VISION DEL SIICAR2**

El SIICAR2 tiene como misión y visión garantizar la seguridad jurídica por medio del establecimiento de servicios Registrales estandarizados; regular el tráfico de actos y contratos sobre Derechos Reales a través de la publicidad Registral e inscripción la tradición del dominio; regula la inscripción de personas naturales y jurídicas Mercantiles; garantiza la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral Nicaragüense de forma transparente, oportuna y de calidad para promover la seguridad jurídica.

Modernizar, simplificar y agilizar los procesos Registrales para que sean ejecutados de forma eficiente y eficaz, conforme a la Ley, brindando un mejor servicio a los usuarios, coadyuvando a la seguridad de la tenencia de la tierra, mejorar el clima de negocios en pro de la inversión y desarrollo económico del país<sup>85</sup>.

Para lograr con el cumplimiento de la misión y visión del SIICAR2 el SINARE llevo a cabo convenios de intercambio de información y capacitación<sup>86</sup> con otras instituciones públicas o privadas, Nacionales o Internacionales<sup>87</sup>, de esta manera se espera obtener una verdadera concordancia entre la información Registral y Catastral, además en conjunto con estos actos debe realizarse procesos permanentes de regularización y saneamiento de la propiedad inmueble cuyos resultados permanezcan sistematizados en una aplicación informática que integre la información Catastral y Registral y para asegurar la continuidad operativa de la sistematización, la Corte Suprema de Justicia y el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales firmaron un convenio marco de colaboración que permitió establecer:

---

<sup>85</sup> Corte Suprema De Justicia. Página oficial del Registro Público de la propiedad de misión y visión del Registro Público de la propiedad. Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/Monox/Pages/MisionVision.aspx>. Consultado el 20 de mayo del 2021.

<sup>86</sup>Reglamento A La Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 180.

<sup>87</sup> Circular. Corte Suprema de Justicia. Construcción de la herramienta informática del Registro del Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles. Acuerdo N°. Managua, Nicaragua. 27 de noviembre del 2020. Consultado el 8 de diciembre del 2021. Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Circular%20Informativa%20sobre%20el%20Registro%20de%20Beneficiario%20Final.pdf>

- Planes conjuntos que garanticen la implementación gradual en todo el territorio Nacional.
- Establecer las políticas de organización y administración de la aplicación informática.
- Crear un manual de procedimiento para resolver las incidencias técnicas que presente el sistema informático en el transcurso de su implantación y durante su funcionamiento<sup>88</sup>.

### **5.3.2 MODELO DE GESTIÓN DEL SIICAR2**

Como parte de nuestra investigación se trabajó en conjunto con las autoridades del Registro Público de León, donde nos explicaron que el SIICAR 2 es un nuevo modelo de Sistema Integrado de Información entre Catastro y Registro, diseñado totalmente por personal nicaragüense, a partir de las experiencias y lecciones aprendidas con SIICAR1 sistema que fue desarrollado por una empresa extranjera.

Este nuevo modelo de gestión, que se está implementando gradualmente, como parte del proceso de modernización del Poder Judicial, avanza hacia un sistema de Registro y Catastro con un mismo lenguaje transaccional, enfocado en la modernización de los servicios y la gestión integral de los bienes del territorio, sobre una base común y accesible al ciudadano.

SIICAR 2 vincula la información Catastral Registral con las demás instituciones del Estado responsable de mantener la información de la propiedad, por ejemplo, la Dirección General de Ingresos, alcaldías, Procuraduría General de la Republica, quienes tendrán acceso a los Certificados Catastrales en línea a través del SIICAR2 sin necesidad que el interesado lo llevé de forma física a la institución.

Además, este nuevo sistema de gestión está basado en 6 componente, 4 permanentes que son: actores, procesos, datos, tecnología, y 2 componentes cíclicos que son implementación y mejora continua, todos permiten identificar resultados en la etapa de implementación del sistema.

---

<sup>88</sup> Reglamento A La Ley General De Los Registros Públicos. Artículo 162.

Los principales cambios del modelo de gestión es agilizar los procesos con una nueva forma de gestión (Front Office y Back Office), se disminuyen los subprocesos que afecta la transacción, crea un cambio de medio físico a electrónico, automatiza el libro diario y el índice de propietario. Con este nuevo modelo también se reorganiza al personal basándose en las competencias de los trabajadores para una mejor ejecución del proceso y el flujo Registral.

Hace un año se inició en el Registro de León la implementación del Sistema de Información Integrado Catastro-Registro 2. Ha sido un proceso arduo de trabajo en equipo de parte de todas las áreas que integran el Registro Público en León, pero en especial de las áreas de certificación, inscripción e implantación que trascienden de un Registro manual a una versión digital después de casi 100 años para dar un salto cualitativo por una mayor seguridad jurídica y garantía del tracto sucesivo.

El Banco Mundial resalta que a este sistema es al que ellos han dado seguimiento y consideran que es uno de los más modernos en América Latina. Por su parte la doctora Luz Marina Zapata, Registradora de León, presentó los avances del plan rezago orientado por la Dirección Nacional de Registros para poner en marcha el Modelo de Gestión Integrado Registro-Catastro. Se hizo un diagnóstico de condiciones previas, un levantamiento de la situación actual de la instancia Registral, un grupo focal con Abogados y Notarios para recopilar las fortalezas y debilidades en la gestión Registral.

Lo que llevo a conformar un equipo implantador, se realizó preparación logística e informática, se distribuyeron equipos informáticos, se crearon cuentas de usuarios y configuración de roles, conforme la asignación del personal en base al modelo, se prepararon y digitalizaron los tomos físicos, se realizó un proceso de capacitación del Modelo de Gestión Catastro Registro, sobre la funcionalidad y usabilidad del SIICAR2 para el personal interno. A las instituciones involucradas y los Jueces de León se les capacitó también en el Modelo De Gestión Integrado Registro Catastro.

Como parte del informe, se presentaron los avances de saneamiento, extractado y digitalización: la meta es de 106 mil 213 fincas saneadas, con un acumulado de 8 mil

711, un 8 por ciento. En cuanto a las fincas extractadas la meta es 106 mil 213, con un acumulado a la fecha de 6 mil 256, un porcentaje del 6 por ciento.

En tomo físico se tiene como meta digitalizar un total de 3 mil 230 y para noviembre del año 2020 se cumplió con esta cifra trazada. En los tomos digitalizados también se tiene como meta 3 mil 230, con un acumulado de 1,365, un 42 por ciento.

En cuanto al equipamiento tecnológico, se cuenta con impresoras de boucher, dos escáneres para que todo documento que ingresa a ventanilla sea escaneado desde un recibo, solvencia, escritura, todo lo que contiene el documento que va a inscribirse. También se cuenta con impresoras a color de alta resolución para la firma digital, instalaciones de punto de red para las áreas de inscripción y computadoras modernas con monitores grandes.

Las limitantes presentadas para la producción del modelo son: una infraestructura muy longeva en el edificio, espacios muy reducidos para las áreas de trabajo, se requiere una bodega para tomos, ya que esa zona será utilizada para reubicar a los trabajadores que realizarán la inscripción; previo a la implementación del sistema, es necesario que el Registro no tenga trámites pendientes y para esto se elaboró el Plan Rezago Cero, que inició el 28 de octubre del año 2020.

En servicio de inscripciones el rezago era de 1,069 y se han trabajado dentro del plan un total de 786, quedando pendientes 283 trámites. En certificaciones eran 251, de estas van 214 trabajadas para un pendiente de 37. Estos datos están actualizados al 10 de noviembre del 2020, con un avance del 73 por ciento de inscripciones, según los trámites ingresados y en certificaciones va avanzado el 85.25 por ciento de trámites ingresados.

### **5.3.3 CAMBIOS ENFOCADOS AL ESQUEMA FRONT OFFICE**

El Registro Público de León cuenta con el servicio de gestión “Front Office” para la recepción de documentos, cotización y pago de servicios Registrales. Se realizará la cotización en forma presencial en ventanilla, y en línea desde la comodidad de la oficina u hogar, a través de la página web, [www.registropublico.gob.ni](http://www.registropublico.gob.ni).

El trámite inicia con la tasación del servicio solicitado, con el boucher impreso podrá realizar el pago en cualquier sucursal bancaria o en línea a través de las plataformas virtuales que están interconectadas con el SIICAR2”.

### 5.3.4 PROCEDIMIENTOS DEL ESQUEMA FRONT OFFICE

Es la segunda etapa del proceso que lleva la solicitud una vez presentada en ventanilla los documentos. Empieza con la Calificación, Saneamiento, Extractado, Inscripción y entrega del documento. durante el proceso de inscripción y certificación Registral el sistema de seguridad de SIICAR2 genera los códigos de barra y QR<sup>89</sup>, la firma digital<sup>90</sup>, en los documentos extendidos gracias a esto los documentos tendrán toda la validez legal sin necesidad de llevar firma y sello de la Registradora.

Como parte de la implementación del sistema se generan nuevos productos Registrales, como el boucher de tasación, recepción y entrega; razón de inscripción, nota de calificación y los tipos de certificados, que genera el Sistema de Información Integrado Catastro y Registro (SIICAR2).

Actualmente el Registro Público de León está en fase de modernización para mejorar su eficiencia, por eso es el momento de ser parte del cambio, poniendo en práctica esta nueva forma de inscribir y brindar publicidad<sup>91</sup>.

---

<sup>89</sup> CIRCULAR. Corte Suprema de Justicia. Orienta emisión de certificados registrales sin firma y sello del Registrador en los Registros que cuenten con el MGICR y el SIICAR. Acuerdo N° 001-2021. Managua, Nicaragua. 20 de enero del 2021. Consultado el 8 de diciembre del 2021. Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Orienta%20emisi%C3%B3n%20de%20certificados%20Registrales%20sin%20firma%20y%20sello%20del%20Registrador%20en%20los%20Registros%20que%20cuenten%20con%20el%20MGICR%20y%20el%20SIICAR.pdf>

<sup>90</sup> CIRCULAR. Corte Suprema de Justicia. Uso de la firma digital. Acuerdo N° 01-190620. Managua, Nicaragua. 9 de junio del 2020. Consultado el 8 de diciembre del 2021. Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Acuerdo%20N%C2%B0%2001-19062020.pdf>

<sup>91</sup> VALLEJOS MORENO, Vannya Mercedes. Dirección general de comunicaciones. Notas de prensa sobre presentación del modelo de gestión Registral a Jueces y Magistrados de León del 12 de noviembre del 2020. Consultado el 21 de mayo del 2021. Disponible en: [https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas\\_prensa\\_detalle.asp?id\\_noticia=10546](https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10546).

### **5.3.5 CARACTERIZACIÓN Y COMPOSICIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN INTEGRADA CATASTRO REGISTRO**

Es un patrón que consolida los esfuerzos de los diferentes actores relacionados con la gestión de la propiedad por medio de un sistema de Registro de bienes públicos y privados del territorio, integrados en un solo modelo de datos, para encausar los proceso hacia la garantía de la seguridad jurídica y promoción de la inversión, aplicando un plan gradual de implementación y ciclos de mejora continua priorizados en la satisfacción del usuario.

## VI. CONCLUSIONES

Tras el presente trabajo deducimos que por el hecho que el SIICAR2 se halla implementado primero en Managua y hasta en la actualidad se esté llevando a cabo en León no quiere decir que un registro es mejor que otro, para esta elección se realiza un estudio por la Corte Suprema de Justicia y ella decide donde iniciar. Cada registro tiene sus propias particularidades ya que cada departamento posee su propia problemática.

El problema de la propiedad en Centro América viene desde el tiempo de la colonia conforme a sus medidas que eran las caballerías o medidas antiguas, para implementar el SIICAR2 en León se realizó un diagnóstico conforme los ejes de gestión sobre la situación en ese momento siendo estos ejes proceso, datos y tecnología, identificando así los puntos a mejorar de cada sistema, en el caso de León también se realizaron estudio a los usuarios para mejorar su atención.

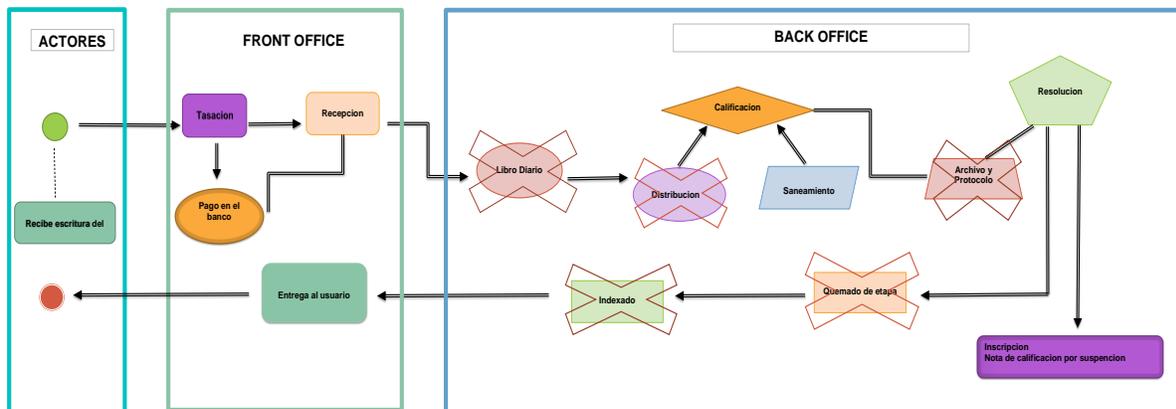
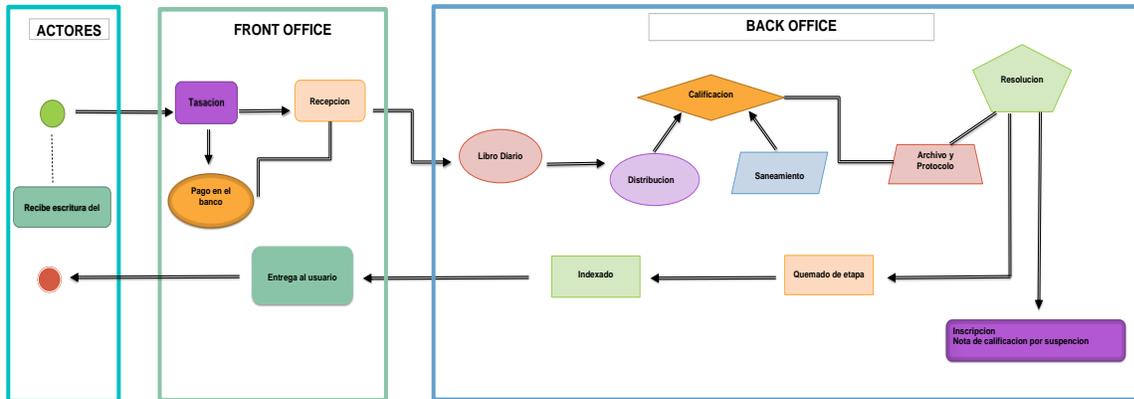
El SIICAR2 es un sistema que viene a mejorar cada uno de los trámites ofrecidos por el registro, tanto para el personal de trabajo y los usuarios, llevando consigo la seguridad jurídica para cada uno de ellos, cumpliendo cada uno de los principios registrales.

En la actualidad el registro público de León ha logrado tener avances en sus procesos de inscripción, automatizando los flujos Registrales, implementando el sistema de folio personal para el Registro de empresas nuevas, reduciendo a grandes rasgos el tiempo de tramites de inscripción, poniendo a disposición de los usuarios el sistema de consulta de trámite, entre otros aspectos relevantes para mejorar la calidad de atención a los usuarios y brindarles mayor seguridad jurídica en los procesos registrales, de este modo demuestra estar al mismo nivel tecnológico de los registros Públicos de los departamentos de Nicaragua así como también de el Salvador y Perú.

Nos hemos dado cuenta que en nuestro registro hay mucho que trabajar conforme a infraestructura, necesitando oficinas con mucho más espacio para que los registradores puedan desempeñar sus funciones, en el área de atención al cliente se necesita de igual forma más espacio, siendo muy necesario que debiera contar con su propio parqueo ya que al estar catastro y registro juntos consideramos muy necesario por la afluencia de gente. No dejando de señalar que el trabajo realizado por parte del registro se está desempeñando de manera eficaz.

Debemos de recordad que este no es un trabajo finalizado ya que el sistema siempre está abierto a cambios y evolucionar conforme las necesidades de usuario y el registro.

## VII ANEXOS



## VIII FUENTES DEL CONOCIMIENTO

### Fuentes primarias:

- Nicaragua, texto de la Constitución Política De Nicaragua con sus reformas, publicada en la gaceta diario oficial número 32 del 18 de febrero del 2014. Numero 32. P. 32
- Nicaragua, Ley General De Los Registros Públicos. Ley No 698 con sus reformas incorporadas Publicada En La Gaceta, Diario Oficial Número 239 Del 17 De diciembre Del 2009. Número 239. P. 28
- Nicaragua, Reglamento A La Ley 698 Ley General De Los Registros Públicos, Decreto 13-2013. Publicada En La Gaceta Diario Oficial, 7 De marzo Del 2013, aprobada 22 de febrero del 2013. Número 44.
- Nicaragua, Código Civil De La Republica De Nicaragua, Publicado En La Gaceta Diario Oficial Número 11 De diciembre Del 2019. Número 236.
- Nicaragua, Ley 509 Ley General De Catastro Nacional. Publicada En La Gaceta Diario Oficial, 17 De enero Del 2005. Número 11.
- Reglamento De La Ley General De Catastro Nacional, Decreto No.62-2005. Publicado En La Gaceta Diario Oficial, 09 De septiembre Del 2005. Numero 176.
- Nicaragua, Ley De Tazas De Los Registros Públicos, Del Sistema Nacional De Registros, Ley 920. Publicada En La Gaceta Diario Oficial, 18 De diciembre Del 2015. Número 241.
- LEY DE CREACION DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES, Decreto 734. Publicado en el Diario Oficial del 5 de abril de 1991. El Salvador, San Salvador. Consultado el 24 de julio del 2020 Disponible: <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/19901999/1991/04/888A3.PDF>
- Código Civil. Publicado en el Diario Oficial del 23 de agosto de 1859. El Salvador, San Salvador. Consultado el 24 de julio del 2020 Disponible <https://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2021/08-agosto/23-08-2021.pdf>.
- Resolución Suprema Nº 139-2002-JUS. Lima, Perú. 19 de Julio del 2002. Consultado el 24 de julio del 2020 Disponible: [https://apps.contraloria.gob.pe/wcm/convocatorias/2013/c\\_03\\_2013/10\\_SUNARP%20G.NORTE](https://apps.contraloria.gob.pe/wcm/convocatorias/2013/c_03_2013/10_SUNARP%20G.NORTE)
- Circular, Corte Suprema de Justicia. Normativa para la regularización de la propiedad por la vía administrativa. Acuerdo Nº66. Managua, Nicaragua. 27 de

junio del 2017. Consultado el 13 de mayo 2021. Disponible:  
[https://www.poderjudicial.gob.ni/pjupload/sgc/pdf/2017\\_32.pdf](https://www.poderjudicial.gob.ni/pjupload/sgc/pdf/2017_32.pdf)

- Circular, Corte Suprema de Justicia. Uso de la firma digital. Acuerdo N° 01-190620. Managua, Nicaragua. 19 de junio del 2020. Consultado el 23 de septiembre del 2021. Disponible:  
<https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Acuerdo%20N%C2%B0%2001-19062020.pdf>
- Circular, Corte Suprema de Justicia. Construcción de la herramienta informática del Registro de Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles. Acuerdo N° 008-2021. Managua, Nicaragua. 15 de abril del 2021. Consultado el 23 de septiembre del 2021. Disponible:  
[https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Circular\\_DNR\\_008-2021.pdf](https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Circular_DNR_008-2021.pdf)
- Circular, Corte Suprema de Justicia. Consulta en línea del estado de las sociedades Mercantiles. Acuerdo N° 007-2021. Managua, Nicaragua. 12 de abril del 2021. Consultado el 23 de septiembre del 2021. Disponible:  
<https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Consulta%20en%20l%C3%ADnea%20del%20estado%20de%20las%20Sociedades%20Mercantiles.pdf>
- Circular, Corte Suprema de Justicia. Orientación de la emisión de certificados Registrales sin firma y sello del Registrador. Acuerdo N° 001-2021. Managua, Nicaragua. 20 de enero del 2021. Consultado el 23 de septiembre del 2021. Disponible:  
<https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Orientaci%C3%B3n%20de%20certificados%20registrales%20sin%20firma%20y%20sello%20del%20Registrador%20en%20los%20Registros%20que%20cuenten%20con%20el%20MGICR%20y%20el%20SIICAR.pdf>

### **Fuentes secundarias:**

- CABANELLAS, TORRES. Guillermo. Diccionario jurídico elemental. Edición número 11; Editorial Heliasta s.r.l.1993. Argentina, Viamonte 1730-primer piso c.p. 1055-bs as. Argentina. Serie 950-9065-98-6. Págs. 422.
- ÁLVAREZ, CAPEROCHIPI, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Edición número 3. Editorial Comares. Pamplona. España 2010. Págs. 523.
- HERNÁNDEZ GIL, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. Edición 2. Editorial de Derecho Reunidas 1970. Madrid, España. Págs. 181.
- JARQUÍN G. MYRIAM E. MUÑOZ PEDRO. Análisis, doctrina y aspectos prácticos de la legislación Registral de Nicaragua. Edición 1. Managua, Nicaragua. Págs. 476.
- ESCOBAR, FORNOS. Iván. Introducción al derecho inmobiliario Registral Nicaragüense. Edición 2. Editorial Hispamer. Managua, Nicaragua 1999. Págs. 366.
- RAMIREZ AMADO ELIZABETH DEL PILAR. LA EXTENCION DEL CATASTRO COMO HERRAMIENTA DE INCLUCION SOCIAL, CONSULTADO EL 25DE JULIO DEL 2020, Disponible en: [https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario\\_derecho\\_registral/dr\\_amado/art\\_nac/EL%20CATASTRO%20Y%20LA%20INCLUSION%20SOCIAL.pdf](https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/EL%20CATASTRO%20Y%20LA%20INCLUSION%20SOCIAL.pdf)

### **Fuentes terciarias**

- BOLAINEZ, ACUÑA. Marjorie, Elizabeth. LOPEZ, MARTINEZ. Grethel, María. Publicidad Registral y la función calificadora del Registrador a la luz de la nueva ley general de los Registros Públicos, ley 698. Monografía para optar al título de licenciado en derecho del año 2013. Tutor Luis Mayorga. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- BÁRCENAS. Noel, Antonio. CHIONG ALEGRÍA. German Ramón. HERNÁNDEZ, SÁNCHEZ. Walter Enrique. Seguridad jurídica del proceso de inscripción en el Registro de la propiedad inmueble y mercantil de Chinandega, con la implementación del sistema de información integrado catastro y Registro, SIICAR.

- Monografía para optar al título de licenciado en derecho del año 2015. Tutor Luis Mayorga Sirera. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- CALDEREON, MACHADO. Iliana, Ninoska. CHEVEZ, TORREZ. Valeska, Mercedes. BAEZ, RUIZ. Santos, Severo. Declaratividad o constitutividad de los Registros Públicos y mercantiles de Nicaragua, de conformidad con la ley 698. Monografía para optar al título de licenciado en derecho del año 2013. Tutor Luis Manjarrez Salgado. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León. Facultad de ciencias jurídicas y sociales. Consultado 25 de enero de 2020. Disponible en: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/bitstream/123456789/3237/1/226856.pdf>
  - MEDRANO, IBARRA. Marcia Leticia. Análisis de los efectos Registrales de la inscripción inmobiliaria en Nicaragua a partir de la entrada en vigencia de la ley general de Registros, ley 698. Monografía para optar al título de licenciado en derecho, con especialidad en derecho económico del año 2010. Tutor Roger Alfaro Muñoz. Universidad centro América. Facultad de Ciencias Jurídicas. Consultado el 24 de enero del 2020. Disponible: <http://repositorio.uca.edu.ni/id/eprint/261>
  - NIETO GOMEZ, Álvaro. La Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido: Régimen del artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Monografía para optar al título de licenciado en derecho del año 2019. Tutor Andrés Domínguez. Universidad de Valladolid. Facultad de derecho. Consultado el 23 de enero del 2020. Disponible: <https://core.ac.uk/download/pdf/232123108.pdf>.
  - BUSTOS ARGANARAS, Miguel Ángel. El tracto sucesivo y sus modalidades. Monografías para optar al título de Doctor en derecho Registra del año 1983. [en línea] Tutor Luis Moisset de Espanes. Revista notarial 1983, num.46. Colegio de Escribanos. Provincia de Córdoba, Argentina. Consultado el 24 de enero 2020. Disponible: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-46-1983-08-Doctrina.p>
  - Corte Suprema de Justicia, Registro Público de la propiedad inmueble y Mercantil. Historia de los Registros Públicos, el Sistema Registral Nicaragüense, [en línea]. Consultado 24 de enero 2020. Disponible en:

- <https://www.registropublico.gob.ni/monox/pages/newsdetails.aspx?newsid=727411e4-1177-472a-9dd0-a3bf00f58e95>. Consultado el 24 de enero del 2020.
- CONRADO GONZALES. Pedro Silvio. Abogado notario. Derecho civil II. Unidad I clasificación de los bienes [en línea]. Universidad Central de Nicaragua 18 de julio 2012. Consultado el 25 de enero del 2020. Disponible en: <http://silvioc081180.blogspot.com/p/derecho-civil-ii-bienes-y-propiedades.html>.
  - GRUDEMI. Enciclopedia económica 20017-2020. Bienes inmuebles. Disponible en: <https://enciclopediaeconomica.com/bienes-inmuebles/>. Consultado el 25 de enero del 2020.
  - ECONOMIPEDIA. Bienes muebles. Plataforma digital. Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/bien-mueble.html>. Consultado el 27 de enero del 2020.
  - Organización de los Estados Americanos (OEA). Apoyo de OEA a Catastro de las Américas. Departamento para la gestión pública efectiva. Programa de e-gobierno, catastro. [en línea]. Disponible en: <http://portal.oas.org/portal/sector/sap/departamentoparalagesti%c3%b3np%c3%b3blicaefectiva/npa/munetcatastro/tabid/839/default.aspx> Consultada el 27 de enero del 2020.
  - Procuraduría General de la Republica de Nicaragua. Entrega de equipos para el Sistema integrado de Catastro y Registro [en línea]. Disponible en: <http://www.pgr.gob.ni/index.php/54-noticias/1052-pgr-entrega-equipos-para-el-sistema-integrado-de-registro-y-catastro-siicar>. Consultado el 28 de enero 2020.
  - Corte Suprema de Justicia. Registro Público de la propiedad inmueble y Mercantil. SIICAR. [en línea]. Consultado el día 6 de febrero del año 2020. Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/monox/pages/newsdetails.aspx?newsid=c8cdf46e-c062-4e76-8ef0-a51000cf5dd7>
1. HENRIQUEZ REYES, Flora Jacqueline. Efectos jurídicos resultantes del proceso de modernización del Registro del Propiedad Raíz e Hipoteca del Departamento de San Salvador en el periodo del 2002 al 2004 del año 2008. Monografía para optar al título de Licenciado en Derecho. [en línea] Tutor: Wilmer Humberto Marín Sánchez. Universidad de EL Salvador. Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales.

Consultado el 24 de junio del 2020. Disponible: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/4227/1/Efectos%20Juridicos%20resustantes%20del%20proceso%20de%20modernizacion%20del%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20Raiz%20e%20Hipotecas%20del%20Departamento%20de%20San%20Salvador.pdf>

- AYERDI PICON, Kriscia Melina. LA MODERNIZACIÓN ELECTRÓNICA DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SUS EFECTOS EN LA INSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES del año 2014. Tesis de grado. [en línea] Universidad Rafael Landívar. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Consultado el 22 de junio del 2020. Disponible: <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2013/07/01/Ayerdi-Kriscia.pdf>
- MONTES BOZA, Manuel. El Sistema Registral en la Gestión Pública, 2018. Superintendencia de los Registros Públicos. Disponible en: <https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/712/web/img/suplemento.pdf> Consultado el 24 de junio del 2020.
- VALLEJOS, MORENO. Vania. Implementan SIICAR en el Registro Público de Madriz. Nota de Prensa del 15 de enero del 2021. [En línea]. Consultado el 12 de octubre del 2021. Disponible: [https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas\\_prensa\\_detalle.asp?id\\_noticia=10653](https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10653)
- Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo. Objetivo 16 Paz, Justicia e Instituciones sólidas. [En línea] Consultado el 5 de octubre del 2021. Disponible: <https://www1.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals/goal-16-peace-justice-and-strong-institutions.html>