

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, UNAN- LEÓN

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

CARRERA DE DERECHO, MODALIDAD POR ENCUENTROS



Monografía para optar al título de licenciado en Derecho

“IMPORTANCIA DE LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA, EXPERIENCIA DEL SIICAR EN OCCIDENTE”

AUTORES:

- BR. BETANIA YOLIBETH CASTILLO LÓPEZ
- BR. JUAN RAMÓN GONZÁLEZ CRUZ
- BR. YASSER ALI LÓPEZ MUÑOZ

TUTOR:

DR. DENIS IVAN ROJAS LANUZA

León, octubre de 2022

RESUMEN

En el presente trabajo hablaremos sobre el Registro Público de la Propiedad Inmueble, su origen, características y principios, realizaremos un análisis de la implementación del SIICAR2 en el departamento de León y Chinandega, En el año de 1980, por Decreto Ley de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, la institución del Registro Público se traslada bajo la dependencia del Ministerio de Justicia del Poder Ejecutivo, el que años más tarde desaparece y, por considerarse que la adscripción del Registro Público al Poder Judicial no identificaba la función administrativa del Registro con la Administración de Justicia, fue que en el año 1988, que se traslada por Decreto-Ley la adscripción del Registro Público al Ministerio de Finanzas. Fue en el año de 1990 cuando nuevamente el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil recupera su estado original de dependencia orgánica y administrativa al 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”, adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Uno de los logros significativos de la modernización Registral Nicaragüense es la creación de la Ley 698, Ley General de 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 tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros.

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 y Chinandega, 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.

INDICE

CONTENIDO

I-	INTRODUCCIÓN.....	01
II.	OBJETIVOS.....	06
III- ASPECTOS DOCTRINALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.		
3.1	Antecedentes históricos del registro público de la propiedad.....	07
3.2	Concepto registro público de la propiedad.....	10
3.3	Tipos de registros públicos.....	11
3.2.2	características del registro público de bienes inmueble.....	12
3.3	Derecho inmobiliario registral y su naturaleza.....	13
3.4	Concepto de bienes muebles e inmuebles.....	14
3.5	3.5.1Clasificación y diferencias de bienes muebles e inmuebles.....	15
	A. Bienes muebles.....	15
	B. Bienes inmuebles.....	16
IV.	DISEÑO METODOLÓGICO.....	17
V	PRINCIPIOS REGISTRALES ¹ Y CATASTRO EN NICARAGUA.....	20
5.13.5	Principios Registrales.....	20
5.25.1	Inscripción.....	20
5.35,2	Legalidad.....	20
5.4	Rogación.....	20
5.5	Prioridad.....	21
5.6	Especialidad o determinación.....	21
5.7	Legitimación.....	21
5.8	Fé pública Registral.....	21
5.9	Publicidad.....	21
5.10	Tracto sucesivo.....	22

¹Reglamento a la ley General de los Registros Públicos. Artículo 34.

5.11	Concepto de catastro nacional	23
5.12	5.12 Constitución de catastro nacional	24
VI.	ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y RESULTADOS.....	25
6.	ASPECTOS CONCEPTUALES Y GENERALIDADES DEL SIICAR2.....	25
6.1	Generalidades.....	25
6.2	Características del SIICAR.....	28
6.3	Implementación SIICAR	29
6.4	Principales dificultades del SIICAR	31
6.5	Principales deficiencias	32
6.7	Ventajas y beneficios de SIICAR.....	35
6.8	Fortalecimiento institucional	38
	A nivel interno	38
	A nivel externo	38
VII.	ASPECTOS MATERIALES ACTUALES SOBRE EL SIICARII.....	40
VIII.	CONCLUSIONES	50
IX.	FUENTES DEL CONOCIMIENTO	52
X.	ANEXOS.....	58
10.1	ENTREVISTA A PROFUNDA A DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO.....	60
10.2	ENCUESTA A USUARIOS/AS DEL REGISTRO PUBLICO	61

I- INTRODUCCION

En el presente trabajo hablaremos sobre el Registro Público de la Propiedad Inmueble, su origen, características y principios, realizaremos un análisis de la implementación del SIICAR2 en el departamento de León y Chinandega, así como la 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.

En el año de 1980, por Decreto Ley de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, la institución del Registro Público se traslada bajo la dependencia del Ministerio de Justicia del Poder Ejecutivo, el que años más tarde desaparece y, por considerarse que la adscripción del Registro Público al Poder Judicial no identificaba la función administrativa del Registro con la Administración de Justicia, fue que en el año 1988, que se traslada por Decreto-Ley la adscripción del Registro Público al Ministerio de Finanzas. Fue en el año de 1990 cuando nuevamente el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil recupera su estado original de dependencia orgánica y administrativa al 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”, adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Uno de los logros significativos de la modernización Registral Nicaragüense es la creación de la Ley 698, Ley General de 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 tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros.

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.

Esto conlleva la necesidad de modernizar todos sus servicios que garantizado la seguridad que su misión misma plasma. En 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. Surgiendo de esta manera el SIICAR, a 13 años del pilotaje se la logrado ampliar a otros departamentos del país, lo que hace necesario sintetizar la experiencia de la modernización del registro en Nicaragua, por lo que nos hemos planteado tres grandes preguntas de investigación.

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.

La legislación inmobiliaria registral nicaragüense, hasta el pasado 17 de junio de 2010, era un poco ambigua y llevaba con nosotros más de cien años; con el paso

del tiempo la necesidad de protección de los derechos sobre los inmuebles se vuelve más necesaria, y las leyes deben por lo tanto ajustarse a las realidades de cada ordenamiento.

¿Cuál es la importancia de la modernización del registro en Nicaragua?

¿El SIICAR2 facilita la cooperación entre Catastro Físico y Registro Público?

¿Garantiza el SIICAR2 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?

¿Cuáles son los desafíos que todavía enfrenta la modernización del registro en Nicaragua?

La corte Suprema de Justicia, ha expresado a través de múltiples notas de prensa, la importancia generalizada de la modernización: “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”¹ Sin embargo la corte misma no tiene un documento público que sistematiza la experiencia del SIICAR identificando los logros y desafíos en los lugares ya implementados.

Conocer esta experiencia permite reconocer los aciertos y desaciertos que el sistema nacional de registro (SINARE) enfrenta así mismo la participación de

¹ VALLEJOS MORENO Vannya Mercedes, SIICAR 1 cumple 10 años en Registro Público de Chinandega. Nota de prensa 19 de noviembre 2019. https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=9939

profesionales del derecho en el rol de usuario del sistema, lo que hace esta investigación, pertinente y necesaria para divulgar resultados relevantes que faciliten los servicios de forma más eficiente y reduzcan las brechas que desde el sistema mismo espera que no existan en el ejercicio de inscribir algún bien, cosa o derechos mismos.

En la actualidad el Sistema Registral Nicaragüense se ha venido trasformando y modernizando constantemente, implementando sistemas en cada una de sus áreas como Tasación, Distribución y Diario².

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

² Disponible en: <https://www.poderjudicial.gob.ni/registros/regis.htm>. Consultado el 17/08/2022

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.

El registro público de la Propiedad tiene como misión: 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; regular la inscripción de personas naturales y jurídicas mercantiles; garantizar la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral Nicaragüense de forma transparente, oportuna y de calidad para promover la seguridad jurídica.³

³ Misión del Registro Público, Corte Suprema de justicia, <https://www.registropublico.gob.ni/MonoX/Pages/MisionVision.aspx>. Consultado el 22/03/2022

II. OBJETIVOS

Objetivo general

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

Objetivos específicos:

1. Estudiar los aspectos generales del Derecho Registral y sus principios.
2. Determinar los efectos del SIICAR2 en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de León.
3. Realizar un análisis del comportamiento en la aplicación del SIICAR para los departamentos de Chinandega y León.

III- ASPECTOS DOCTRINALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.1 Antecedentes históricos del registro público de la propiedad

En el año 1904, que entró en vigencia el Código Civil, en el Tomo II, Libro III, Título XXV se regulan las disposiciones sobre el Registro Público y el Reglamento del Registro Público⁴ anexo al código que fuera promulgado por el Poder Legislativo, disposiciones legales inspiradas directamente en la Ley Hipotecaria de España de 1861 y su reforma de 1869. El Registro Público por mandato legal ha sido una dependencia del Poder Judicial de Nicaragua, con facultades de organismo supervisor y de control administrativo, con responsabilidad de nombrar y destituir a los Registradores Públicos.

En el año de 1980, por Decreto⁵ Ley de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, la institución del Registro Público se traslada bajo la dependencia del Ministerio de Justicia del Poder Ejecutivo, el que años más tarde desaparece y por considerarse que la adscripción del Registro Público al Poder Judicial no identificaba la función administrativa del Registro con la Administración de Justicia, fue que en el año 1988, que se traslada por Decreto-Ley la adscripción del Registro Público al Ministerio de Finanzas.

El Sistema Registral Nicaragüense a partir de la década de los 80 estaba adscrito al Ministerio de Fomento Industria y Comercio (MIFIC), sus instalaciones estaban ubicadas donde actualmente se encuentran los escombros de la vieja Managua.

Fue en el año de 1990 cuando nuevamente el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil recupera su estado original de dependencia orgánica y administrativa al 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

4 Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/>. Consultado el 02/01/2022

5 Reposición de registros. Decreto No. 240 de 11 de enero de 1980. Publicado en La Gaceta No. 11 de 14 de enero de 1980

1990⁶, adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Uno de los logros significativos de la modernización Registral Nicaragüense es la creación de la Ley 698, Ley General de 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 tiene por objeto la creación, regulación, organización, régimen administrativo, funcionamiento y procedimiento de los Registros Públicos integrados en el Sistema Nacional de Registros.

El Registro Público de Managua es la Oficina Registral del país con mayores 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 los tiempos de trámites de inscripción, poniendo a disposición de los usuarios el Sistema de Consulta de Trámite, entre otros aspectos relevantes para mejorar la calidad de la atención a los usuarios y brindarles mayor seguridad jurídicas en los procesos registrales.

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”⁷, adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial⁸.

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

⁶ Ley sobre los registros públicos de la propiedad inmueble mercantil Ley No. 80 de 12 de marzo de 1990. Publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de marzo de 1990

⁷ 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.

⁸ 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.

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 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 mutuas⁹.

En Nicaragua el proyecto PRODEP (Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad) desarrolló e implemento su sistema basado en un software comercial que se personalizaría para dar cumplimiento a lo requerido en los términos de referencia.

⁹ 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: 20 de enero del 2022. Pág. 11

A la fecha, este sistema de vinculación Catastro-Registro, llamado SIICAR¹⁰ 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 consulta¹¹.

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 certeza¹². También Iván Escobar Fornos lo define como el 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 Registro¹³; 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 fincas¹⁴.

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,

¹⁰ VALLEJOS, MORENO. Vania. Implementan SIICAR en el Registro Público de Madriz. Nota de Prensa del 15 de enero del 2021. [En línea]. Consultado el 30 de diciembre del 2021. Disponible: https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10653

¹¹ CABANELLAS, TORRES, Guillermo. Diccionario jurídico elemental. Edición número 11; Editorial Heliasta 1993; Viamonte, Argentina. Pág. 346.

¹² ÁLVAREZ, CAPEROCHIPÍ, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Edición número 3. Editorial Comares. Pamplona. España 2010. Pág. 17.

¹³ ESCOBAR, FORNOS. Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense. Edición 2. Editorial Hispamer. Managua, Nicaragua 1999. Pág. 25.

¹⁴ HERNÁNDEZ GIL, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario. Edición 2. Editorial de Derecho Reunidas 1970. Madrid, España. Pág. 18

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 transacción¹⁵.

3.2.1 Tipos de registros públicos

El Sistema Nacional de Registros está integrado por¹⁶:

- 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 Mobiliarias¹⁷
- Registro de Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles¹⁸

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

¹⁵Página 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

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 Civil¹⁹; Así como también de naturaleza adjetiva, como el Código de Procesal Civil²⁰ 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 Reglamento²¹)
- 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 jurídico²².

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,

¹⁹ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Publicada en la Gaceta Diario Oficial número 236 del 11 de diciembre del 2019.

²⁰ 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.

²¹ Reglamento a la ley General de los Registros Públicos, Decreto nº 13-2013. Publicada en la gaceta 44 del 7 de marzo del 2013.

²² 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 2022. Disponible en: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/bitstream/123456789/3237/1/226856.pdf>.

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.

3.2 Derecho inmobiliario registral y su naturaleza

Se define²³ como aquél que regula de modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales y, de un modo general, la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Roca Sastre, en su libro Derecho Hipotecario, que sigue en parte esta concepción, lo define como el conjunto de normas legales que regulan la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble, la práctica, valor y efectos de los asientos de inmatriculación de fincas y de sus modificaciones, así como la inscripción de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrables y las anotaciones preventivas admitidas.

Para LACRUZ BERDEJO, en su obra Derecho Inmobiliario Registral, cataloga al Derecho inmobiliario como un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales concurrentes sobre un mismo objeto.

²³ AMOROS GUARDIOLA, Manuel. ESTUDIOS JURIDICOS (3 VOL) Editorial: Colegio registradores Madrid. España. 2010

Esa unidad de objeto proporciona a nuestra disciplina su notable autonomía didáctica y expositiva, y aun científica, sobre todo si se observa que la relación registral que regulan imprime a muchas de esas normas un carácter específico muy acentuado, distanciándolas lo mínimo del proceso propiamente dicho que del derecho subjetivo civil: así las referentes a las inscripciones, sus efectos, su práctica y rectificación, etc.

“El carácter específico de esta disciplina se manifiesta en la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, dotados de una suerte de jurisdicción y, no obstante, ajenos al poder judicial”.

En este punto ha de tenerse en cuenta que las distintas divisiones del Derecho ya existentes a la aparición de nuestro Derecho Inmobiliario, permitían entonces clasificar cualesquiera normas que se promulgasen. Esto sigue ocurriendo hoy, cualquier nueva regla jurídica puede ser calificada de civil, mercantil, procesal, política o administrativa.

Estas clasificaciones cubren el campo del Derecho, y por eso las nuevas materias que en estas últimas décadas surgen del desarrollo de ciertos aspectos de la vida social, de ciertos hechos técnicos, etc. tienen que asentar sus realidades necesariamente sobre terreno ajeno. Esto no es indicativo de que estas nuevas materias no puedan tener autonomía.

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 bienes²⁴. Estos bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles²⁵.

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 inmuebles²⁶, se requiere decir con esto último de que se consideraron así a las partes solidas o fluidas que están separadas del suelo (piedras, tierras, metales, etc.)²⁷ 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 misma²⁸.

3.5.1 Clasificación 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.

²⁴ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 596.

²⁵ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 597

²⁶ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 604

²⁷ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 599

²⁸ 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>

- 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 tiempo²⁹.

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 profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica y todo lo que está incorporado al suelo sin el hecho del hombre³⁰.
- 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 utilidad³¹. 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 empresarial³².

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

²⁹ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 607

³⁰ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 599

³¹ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 600

³² Código Civil de la Republica de Nicaragua. Artículo 601

IV. DISEÑO METODOLOGICO

Tipo de estudio:

a) Tipo de estudio.

La presente investigación “IMPORTANCIA DE LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA, EXPERIENCIA DEL SIICAR EN OCCIDENTE” tiene como objeto de estudio Realizar un análisis de la modernización del sistema de registro de la propiedad, partiendo del análisis de sus concepciones y características. El tipo de estudio de la presente investigación es jurídico documental descriptivo, ya que el contenido contiene información proveniente de distintas fuentes documentales, entre las que mencionamos: legislación y libros, tanto en formato físico como electrónico. Y análisis de instrumentos cuali-cuantitativo que describen desde usuarios y personal e los registro de Occidente, los logros del sistema, desafíos, y buenas practicas.

b) Enfoque.

El enfoque de esta investigación monográfica es descriptivo- explicativo, pues fue necesario para poder abordar la temática en estudio y detallar lo referente a los propósitos que se pretenden en nuestros objetivos.

c) Método Investigativo.

De acuerdo al objeto de estudio utilizamos el método científico como sistema articulado de criterios y reglas para el desarrollo de las investigaciones, para el diseño de las mismas, y también como para la evaluación y la comunicación de los resultados y denominamos a este trabajo como investigación de análisis síntesis. utilizó la técnica documental como parte esencial de un proceso de investigación científica, puede definirse como una estrategia donde se observa y reflexiona sistemáticamente sobre realidades teóricas y empíricas usando para ello diferentes tipos de documentos donde se indaga, interpreta, presenta datos e información sobre un tema determinado de cualquier ciencia, utilizando para ello, métodos e instrumentos que tiene como finalidad obtener resultados que pueden ser base para

el desarrollo de la creación científica, la que tiene como finalidad la base de la construcción de conocimientos, utilizando procedimientos lógicos y mentales de toda investigación.

d) La técnica de investigación

La técnica de investigación a emplear en el presente trabajo investigativo se desarrolló a través de la utilización de herramientas específicas para la obtención de información, siendo estas; fichas bibliográficas, diccionarios, leyes, documentos electrónicos.

Aplicación de entrevista a profundidad a funciones del registro público de León y Chinandega y encuestas a usuarios de ambos registros.

Es una técnica que consiste en observar atentamente el fenómeno en estudio, tomar información y registrarla para su posterior análisis. La observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo; en ella nos apoyamos para obtener el mayor número de información.

e) Estructuración de la tesis.

Primeramente, se abordan los ASPECTOS DOCTRINALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, luego los PRINCIPIOS REGISTRALES³³Y CATASTRO EN NICARAGUA, para así poder analizar los ASPECTOS GENERALES SOBRE EL SIICARII y por último detallamos los resultados de nuestras encuestas y entrevistas realizadas para determinar la percepción sobre los avances de esta herramienta de modernización de Registro de la propiedad.

f) Datos y fuentes.

En los datos a analizar se utilizarán fuentes primarias y secundarias como: legislación, bibliografía, obras, revistas, sitios web, datos estadísticos disponibles sobre la materia en estudio.

³³Reglamento a la ley General de los Registros Públicos. Artículo 34.

g) Objetivos

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

Objetivos específicos:

1. Estudiar los aspectos generales del Derecho Registral y sus principios.
2. Determinar los efectos del SIICAR2 en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de León.
3. Hacer un análisis comparativo en la aplicación del SIICAR para los departamentos de Chinandega y León.i)

h) Instrumentos.

Entre las distintas fuentes del conocimiento, se analizaron documentos, libros físicos como en versiones digitales de diferentes autores especializados en el tema, así como leyes, monografías, conferencias y ponencias expuestas dándoles seguimiento al conjunto de normas permitiéndonos una mejor comprensión entre temas y subtemas expuestos. Las fuentes primarias son proporcionadas por las diferentes legislaciones nacionales referentes al tema, destacando su importancia por rango La Constitución Política, leyes de la materia. Como fuentes secundarias citamos las obras publicadas por juristas y expertos en la materia y como fuentes terciarias, hicimos uso de fuentes digitales, páginas webs, informes especializados, diccionarios electrónicos y algunas monografías sobre la temática.

V PRINCIPIOS REGISTRALES³⁴ Y CATASTRO EN NICARAGUA

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 SINARE³⁵:

5.1 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.

5.2 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.

5.2 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.

³⁴Reglamento a la ley General de los Registros Públicos. Artículo 34.

³⁵ Ley general de los Registros Públicos, Ley 698. Artículo 30.

5.3 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).

5.4 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.

5.5 Legitimación; los asientos Regístrales 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).

5.6 Fé pública Registral; la inexactitud de los asientos Regístrales 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 Regístrales 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).

5.7 Publicidad; en su aspecto formal significa que el contenido de los asientos Regístrales 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 Regístrales.

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;

5.8 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.³⁶ 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 inscriptos 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"³⁷

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 o varia, expresando la fecha de su otorgamiento y el folio del Protocolo en que se encuentra³⁸.

³⁶ 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.

³⁷ 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 10 de enero de 2022. Disponible en: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-46-1983-08-Doctrina.pdf>.

³⁸ Ley del Notario. Artículo 34.

5.9 Concepto de catastro nacional

El Catastro³⁹ 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 OEA⁴⁰ (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 público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinan las leyes y reglamentos de la Republica de Nicaragua⁴¹.

³⁹ 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 10 marzo 2021. Disponible en: <http://portal.oas.org/Portal/Sector/SAP/DepartamentoparalaGesti%C3%B3nP%C3%BAblicaEfectiva/NPA/MuNetCatastro/tabid/839/Default.aspx>. Consultada el 12 de enero del 2021.

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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

5.10 Constitución de catastro nacional⁴² 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 Públicos⁴³.

5.11 El catastro nacional estará integrado⁴⁴ 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.

⁴² Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 4.

⁴³ Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 6.

⁴⁴ Ley General de Catastro Nacional, Ley 509. Artículo 5.

VI. ANALISIS, DISCUSION Y RESULTADOS

6. ASPECTOS CONCEPTUALES Y GENERALIDADES DEL SIICAR2

6.1 Generalidades

SIICAR es el acrónimo de "Sistema Integrado de Información Catastral Registral". Define una aplicación informática que integrará la información Registral y Catastral de cada departamento y de todos éstos en un centro nacional, además de automatizar y controlar los flujos de trabajo e información propios de cada institución. Relaciona, unifica y enlaza la información Catastral y Registral, para brindar seguridad física y legal a las propiedades de Nicaragua, ofrece fluidez y control a las etapas en cada proceso registral y catastral. (Corte Suprema de Justicia, junio 2003) Este proyecto surge como parte de la implementación de una estrategia integral de desarrollo del sector rural, que el Gobierno de Nicaragua, con el apoyo de la Asociación Internacional de Fomento (AIF/Banco Mundial), ha implementado mediante un proyecto de ordenamiento de la propiedad (PRODEP). La concepción de este proyecto, por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se dio dentro de un proceso orientado hacia la formulación de un Programa de Ordenamiento de la Propiedad de largo plazo, con el objetivo de mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra.

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

En el 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 nicaragüense⁴⁵.

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 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

⁴⁵ 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>

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 Registro⁴⁶.

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 lectura⁴⁷.

Se aprueba la Ley N° 698, Ley General de los Registros Públicos, la que fue publicada en la Gaceta N° 239 el 17 de diciembre del 2009, la que entro en vigencia en todos los registros del país, seis meses después de su publicación.

En paralelo a la creación de la Ley, se iniciaba el proyecto de modernización del sistema de inscripción en el Registro de Chinandega, elegido de las 17 oficinas registrales de nuestra Nicaragua hoy libre, cristiana, socialista, y solidaria; por la ubicación privilegiada del departamento, la creciente demanda de servicios registrales, el ordenamiento territorial a través de la titulación masiva que forma parte de las políticas sociales, y la modernización de la data espacial al tener

⁴⁶ 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 Consultado el 22 de diciembre del 2021.

⁴⁷ 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 12 de enero del 2022.

totalmente una zona catastrada. En aras de fortalecer y garantizar la seguridad jurídica, agilización de los procesos de inscripción, facilidad en la tramitación de servicios, etc.

El Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro (SIICAR), es una herramienta que permite integrar la Información Registral y Catastral. Este servicio garantiza la gestión computarizada de todas las áreas de Registro cumpliendo con los requisitos establecidos en las Leyes Vigentes, y por tanto seguridad en las transacciones.

6.2 Características del SIICAR

El Modelo Conceptual del SIICAR implica una serie de cambios drásticos en la organización institucional, lo que comúnmente se conoce como Reingeniería de Procesos, donde se definen nuevos roles y responsabilidades a cada uno de los funcionarios que laboran para las Instituciones, de tal forma que permita medir el rendimiento de la gestión de cada una en función del cumplimiento de metas y objetivos.

La identificación de los nuevos roles debe hacerse muy temprano, durante la concepción del sistema, para no caer en el error de que la implementación se haga contra la voluntad y comprensión de los usuarios, o en un entorno inadecuado. Se requiere un cambio cultural en la gestión diaria de los funcionarios, lo cual se logra a través de un proceso continuo de capacitación, tarea que recaerá sobre Registro y Catastro. Esta capacitación debe entenderse no solamente en el marco de la transmisión de los conocimientos sobre metodologías o procedimientos, sino también en la transmisión de pautas de comportamiento y de la visión que debe tener el funcionario como servidor público y de la responsabilidad que se le ha dado al confiarle los registros del Estado. La concepción del SIICAR incorpora a todos los actores institucionales (directos o indirectos), ejemplo: INIFOM, Alcaldías, Ministerio de Hacienda y Crédito Público e Intendencia de la Propiedad, para asegurar el éxito del sistema.

Otra característica es la creación de una Estructura Técnica integrada por profesionales con experiencia en las áreas de Catastro, Propiedad Inmueble e Informática, dedicados a tiempo completos en todas las etapas que conforman el ciclo de vida del proyecto.⁴⁸ El SIICAR proporciona mayor seguridad jurídica y física al propietario a los titulares de derechos y obligaciones que pesen sobre el inmueble, mediante la implementación de Bases de Datos. Logra agilización de la gestión registral y catastral con información actualizada, veraz y simplificada a través del sistema de Folio Real, así como la vinculación y actualización entre la información Registral y Catastral. La modernización del sistema de inscripción es una herramienta computarizada que garantiza el actuar registral y catastral. Asegura la preservación de los datos históricos y mantiene los datos vigentes.

6.3 Implementación SIICAR

Previo a la implementación del SIICAR, se realizaron inducciones sobre el nuevo Sistema a los sectores interesados como Alcaldías, DGI, Topógrafos y Notarios; e inducciones teóricas y prácticas al personal de Registro, Catastro, IP, PGR como instituciones usuarias de la herramienta, en las que se debatió el funcionamiento de la aplicación y los nuevos procesos de inscripción, así como capacitaciones a los informáticos en la instalación, administración, configuración y parametrización del Sistema, dicha capacitación estuvo a cargo de Manuel Alberto Monterde Llobet, Especialista Registral SWEDESURVEY.

También se realizaron prácticas o simulaciones del uso de la aplicación (SIICAR era por primera vez visto en funcionamiento), en este proceso se simulaba la recepción de transacciones o solicitudes, la cual era conducida por todos los procesos y cada fase era ejecutada por el actor que realizaría este flujo.

Lo anterior concluye el 30 de octubre del año 2009, a partir de aquí el Equipo informático de Registro y Catastro junto con el Equipo SWEDESURVEY, ponen al día el esquema de Bases de Datos, las aplicaciones, las configuraciones de los

⁴⁸ Corte Suprema de Justicia, junio 2003

clientes, la Red y los Servidores, la tarea fue hecha de corrido sin descansar día y noche concluyendo hasta el día 2 de noviembre de 2009.

Al día siguiente, con el objeto de realizar pruebas antes de comenzar en producción no se atiende a la población de Chinandega a solicitud del Equipo SWEDESURVEY, la petición fue accedida por las autoridades pertinentes. Todo estaba listo para comenzar con la herramienta que marcaría el comienzo de la Modernización de los procesos Registrales en Nicaragua.

Al ser el Registro Público un medio para brindar certidumbre respecto a la titularidad de diferentes derechos y ser garantes de seguridad jurídica; la Corte Suprema de Justicia en coordinación con el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y la Procuraduría General de la República, implantan el 04 de Noviembre del año 2009 el Proyecto piloto SIICAR que es el acrónimo de “Sistema de Información Integrado de Catastro y Registro” en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Chinandega; siendo éste el precursor de la modernización del sistema registral nicaragüense, dotándole además de los instrumentos legales necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

Este proyecto desarrollado con el objetivo de vincular la información registral y catastral del país, de forma que se garantice la seguridad de la información, automatice los procesos para la prestación de los servicios y que a su vez permita la descentralización de los mismos. En su etapa inicial, fue dirigido por la Dra. Myriam Jarquín de Medina como Coordinadora del Proyecto de Modernización de los Registros Públicos, Dr. Eduardo Ortega Roa como Asesor Legal y Dr. Luis Antonio Sandino Delgado, Coordinador Local de Implementación en Chinandega.

Iniciar este proyecto requirió una serie de cambios, desde el insumo de equipos tecnológicos como: Servidores, Antena de Telecomunicaciones, computadoras, aires acondicionados; hasta la disponibilidad y capacitación del mismo recurso humano. Se requirió la puesta en cero de los documentos pendientes en ambas instituciones, permaneciendo desde el nacimiento del Sistema un ambiente de

desarrollo profesional del recurso humano, de la infraestructura de la institución, tecnológico, legislativo y normativo de los procedimientos registrales y catastrales.

6.4 Principales dificultades del SIICAR

Como en cualquier proceso de adaptación a la Modernización, hubo una etapa de desorganización, en la que no se logró satisfacer ni las necesidades de la población, ni la de los usuarios finales que ejecutaban los procesos catastrales y registrales, esto debido a que existían algunas limitantes del Sistema en la realización de los procesos, las que paulatinamente conforme al quehacer registral/catastral y la actualización de la norma jurídica, se realizan modificaciones o ajustes tanto a nivel de Base de Datos como de los requerimientos legales para la inscripción de determinado acto jurídico o catastral.

Uno de los problemas fundamentales que enfrentó el Sistema al trabajar los MAT-Traspaso de Libros a SIICAR, fue el de la elevación de parcelas matrices con grandes extensiones, esto producto de la diferencia de áreas resultante entre Registro y Catastro, situación originada por el Barrido Catastral que produjo la ruptura de la relación finca-parcela, pues ahora por cada finca existen varias parcelas, además de problemas de ubicación de las fincas por parte de Catastro, para proporcionar el o los NAC's, que formaban la cuenta registral.

Durante el primer año de operar el Sistema en Chinandega, se contaba con el acompañamiento de la Empresa SWEDESURVEY en consorcio con ILS para dar el soporte necesario, corrigiendo muchos incidentes. Pero no se logró solventar los problemas más relevantes del momento; persistentes lentitudes y caídas del sistema. Que se debía a la poca memoria y el aumento de la cantidad de datos en el Sistema al trabajar los diferentes procesos catastrales y registrales. En su momento, la solución temporal era reiniciar el sistema.

Aunado a esta situación, eran los casos de relevancia y necesarios de resolver para el correcto funcionamiento del proceso registral (el catastral no los enfrenta debido a que el Módulo de Catastro fue creado en Nicaragua). Se acaba el soporte y los casos quedan sin resolverse.

Para ese entonces, inicia un tiempo de mala publicidad del Sistema a través de espacios radiales, televisivos y periódicos, tanto el usuario recurrente, el sector agrícola, financiero, y la población en general no sólo del Departamento de Chinandega, hizo común hablar de la mala función del proceso registral, del atraso que causaba el Sistema, esto sumado a la administración deficiente por desconocimiento del Registro Público, acarreado señalamiento de caos; la visión y misión del Sistema se habían empañado, el SIICAR comienza a ser señalado como un “Sistema Lento”, era necesario un cambio.

A casi un año de la implementación del SIICAR, con el ánimo de sacar adelante el Proyecto y revalorizar el costo económico y social por Modernizar la Administración de Tierras, el Personal de Catastro, IP, PGR y bajo una nueva administración de Registro Público a partir del mes de Octubre del año 2010, se inicia una nueva gestión que persigue la unificación de criterios, coordinaciones interinstitucionales con las instituciones implicadas, para la búsqueda de soluciones que permitan dar respuesta a las inquietudes de la población del Departamento.

Se reestructuran las funciones al personal registral, se toman medidas disciplinarias para erradicar todo tipo de actos de corrupción, se implementa el “Plan Rezago cero” a fin de terminar la mora dejada por la administración anterior y trabajar paralelamente las solicitudes de los usuarios, los requerimientos de IP-PGR, e inscripciones de titulación masiva, en jornadas extraordinarias de lunes a sábado, y que implicó el establecimiento de metas individuales de rendimiento para cada técnico registral, el ordenamiento de los esfuerzos por etapas de trabajo y la priorización cronológica de los trabajos pendientes.

Es hasta este período de cambios, que se da la aplicación de la Ley N° 698 en las inscripciones solicitadas, en el Registro Público Inmueble y Mercantil del departamento de Chinandega, ya que, a pesar de estar vigente desde junio del 2010, ésta aún no estaba siendo aplicada en la calificación registral.

6.5 Principales deficiencias.

- Interrupciones en la continuidad de la operación del sistema por caídas de la capa media.

- Falta de funcionalidades necesarias para una operación correcta y completa.
- Errores de programación que ponen en riesgo la integridad de los datos del SIICAR.
- Manipulación directa de los datos para resolver los problemas causado por los errores funcionales y operativos del sistema.
- Divergencia de criterios entre las unidades operativas (catastro y registro), lo cual impacta en la productividad y afecta directamente al peticionario.
- La dilación por parte del contratista a hacer las pruebas de cambio en la infraestructura para encontrar una solución, estipuladas en el contrato de servicio y soporte .
- Falta de cumplimiento por parte del contratista con los acuerdos de niveles de servicio a los que se comprometió en el contrato de servicio y soporte (solicitudes de reparación y complementación de funcionalidades).
- El estado nicaragüense no cuenta con la propiedad de los códigos que sirven de base a la operación del sistema.
- El software comercial base (sistema operativo, servidor de aplicaciones, base de datos) no cuenta con contratos de mantenimiento que permitan mantenerlos actualizados.
- Esquema inadecuado de licenciamiento de parte de la empresa para el “framework”, causa limitación de operatividad en Chinandega.
- Falta de adecuados recursos para facilitar el funcionamiento de la herramienta informática SIICAR, las condiciones de espacio del Registro de la Propiedad eran críticas, no sólo para el área de atención al cliente sino también para los espacios operativos.
- Por un problema de la ciudad, se requería una adecuada provisión de equipo eléctrico. La totalidad de instalaciones eléctricas no estaban adecuadamente protegidas por sistemas de energía de emergencia centrales.
- No se contaba con un DBA competente para el cargo.
- Gran parte de la falta de operatividad del SIICAR se manifestaba como interrupciones continuas del flujo de operación debido a la caída de los

componentes de la capa media del sistema. Se manifiestan vicios de programación y deficiencias en el modelo de datos implementado que agravan la situación. Urgía encontrar soluciones para la estabilización del sistema.

- Otra problemática que se generó a partir de que se aprueba la Ley N°749 Ley de Régimen Jurídico de Fronteras⁴⁹, por la afectación a las propiedades ubicadas en los municipios que forman parte del Territorio Fronterizo, ya que, para cualquier movimiento registral de transmisión de dominio, los ciudadanos que ocupan estas zonas necesitan la emisión de la Constancia de Zona Fronteriza.

Se convivió por grandes períodos con situaciones como:

- *Reinicios al sistema* por errores en algunos de los servicios de SIICAR, lo que generó retrasos en la atención al público y todos los flujos de inscripciones.
- *Problemas de lentitud en los equipos clientes* cuando se analizan todos los equipos en búsqueda de archivos maliciosos, y cuando se da la actualización de definición de virus.
- *Problemas de lentitud en el sistema* ocasionado porque el gestor de base de datos era solamente de 32 bites y cuando se satura provoca tardanza en resolver las transacciones, a esto el DBA local dio solución con la limpieza de cachés de forma constante.
- *Recalentamiento extremo en los discos de los servidores*
- *Daños irreparables de las baterías de los servidores de producción.* Se resolvió como medida alterna con baterías de los laboratorios, para que el Registro siguiera operando⁵⁰.

⁴⁹ Ley N°749 Ley de Régimen Jurídico de Fronteras 13 de diciembre del 2010, entra en vigencia desde su publicación en La Gaceta N° 244 del 22 de diciembre del 2010

⁵⁰Esta situación obedece a que el tiempo útil de los equipos ya ha sido superado. Los equipos físicos que componen el grupo servidor del SIICAR están llegando a límites de obsolescencia. Para entornos de producción se considera que un equipo servidor ha llegado al fin de su vida útil luego de tres o un máximo de cinco años (para equipos en cluster), luego de los cuales el equipo debe ser sustituido. El incremento de la probabilidad de falla, llevaría a un incremento en la probabilidad de pérdida operativa.

6.7 Ventajas y beneficios de SIICAR

— Actualización y modernización

SIICAR en el departamento de Chinandega ha impulsado la actualización y modernización de los procedimientos registrales; circunscritos y potenciados por los avances tecnológicos, que hoy por hoy van abarcando al mundo moderno.

— Integridad de la información registral

La integridad de la inscripción registral queda asegurada por el "aislamiento controlado" de la información digitalizada, evitando por completo su manipulación indebida o su destrucción.

— Implementación de los conceptos de folio real y folio personal.

La aplicación de los conceptos de Folio Real y Folio Personal (para inscripciones de sujetos, objetos, derechos y obligaciones, en Derechos Reales y Mercantil, respectivamente) permite el acceso ordenado a toda la información relacionada con una inscripción registral.

— Integración catastro - registro

La información geofísica del inmueble en registro, es más veraz y real, al igual que la información legal de la propiedad en Catastro es más objetiva.

— Fidelidad de la data

Una vez inscrito un trámite en SIICAR, no pueden modificarse los datos anotados, sino es a través de otro proceso registral.

— Conservación de la data

El uso de Sistemas computarizados permite el respaldo de la información en distintos servidores a nivel local y central. Lo anterior permite la eliminación de materiales maleables en el registro de inscripciones, y a la vez facilita la recuperación de la información en caso de siniestro y/o daño total de Servidores Locales. -

— Eliminación de errores

— Los Asientos de presentación son automáticos (consecutivos y único) y exactos (horas, minutos y segundos). Cada Registro (Inmueble, Mercantil,

Persona y Prendas), posee un código diferenciado y al inscribirse un trámite, el SIICAR le asigna un número distinto y único; eliminando por completo la probabilidad de error en la numeración consecutiva de cuentas registrales (evita la doble inmatriculación).

— Seguridad jurídica

El procedimiento completo permite un mayor control sobre la aptitud de un documento para ser inscrito = mayor seguridad jurídica sobre cada relación contractual presentada para su inscripción. Dándole al usuario además de su razón de inscripción, el Folio Real o Folio Personal que contiene toda la información actualizada del inmueble, su derecho y las cargas o gravámenes que pesen sobre éste, así como las modificaciones en las Sociedades, verificable en el Folio Histórico.

— Inmediatez de la información

Permite el acceso a la información (consulta) en forma directa e inmediata: Folio real, personal, de prenda, etc. No requiere realizar investigaciones en distintos tomos, o las limitaciones de que un libro no puede ser consultado a la vez por diferentes personas o por deterioro de éste.

— Rapidez en la tramitación

En el mismo tiempo establecido para dar un servicio registral, se realiza la investigación de la cuenta registral con todos los asientos, segregaciones y cargas activas, para poder realizar el *Traspaso de Libros a SIICAR* con todos los asientos vigentes, es decir se realiza un saneamiento previo y durante el traslado de la información registral.

— Al estar trasladada la propiedad (el que es gratuito), las futuras inscripciones son más ágiles y por ende con mayor satisfacción y confianza para los usuarios de los servicios registrales.

— Simplicidad de procesos de inscripción

SIICAR nos guía a través de las distintas ventanas, determinando los requisitos que de conformidad a nuestra legislación, son obligatorios en todo asiento de inscripción.

— Logística y gestión de despacho

Permite conocer la cantidad de trámites asignados a cada operador; y en caso de ser necesario, reasignarlos. Permite conocer cuántos trámites han sido inscritos, rechazados, y cuanto tiempo le ha tomado al operario efectuar dicha transacción.

— Transparencia

El Sistema como tal, por su flujo o cadena de producción conlleva a realizar trabajo en equipo, permitiendo controles de calidad en la etapa subsiguiente. Lo anterior, permite una mayor transparencia en los procesos registrales, eliminando en su totalidad la posibilidad de ejercer malas prácticas en la Institución.

— Trazabilidad del proceso registral

Registra cada actividad sobre los trámites, su tiempo de respuesta y el funcionario ejecutor. La posibilidad de reconstruir todas las etapas de procesamiento del trámite registral. SIICAR no permite que los procesos sean manipulados por una sola persona, potencializando la rectitud de la gestión registral.

— Estandarización de trámites registrales

El concepto general de calidad se expresa así: "Hacer las cosas, siempre bien y de la misma manera". El hecho de contar con procedimientos estandarizados evita la discrecionalidad de los funcionarios y la posibilidad de que se apliquen distintos criterios al mismo caso al cambiar las personas que realizan un proceso.

— Orden de procesamiento de los documentos.

La Distribución de Documentos, basada en criterios de medición de carga de trabajo y en el tiempo de presentación de la solicitud de inscripción asegura el cumplimiento del Principio de Prioridad. Así como la inscripción en el orden de ingreso al diario sin distinción entre ordinario y agilizado.

— Validación de datos

Valida la fecha de los documentos presentados.

No permite el ingreso de Número de Cédulas de Identidad erradas.

Obliga que el asiento de inscripción se confeccione completamente (Campos Obligatorios).

6.8 Fortalecimiento institucional

El Registro Público de la mano con el SIICAR, ha venido desarrollando una serie de acciones encaminadas al fortalecimiento institucional, acordes a los cambios y al constante movimiento del día a día.

A nivel interno

- Se implementan cambios en la estructura organizativa, los procedimientos, la división del trabajo para el cumplimiento de metas de productividad.
- Reconocimientos por el desempeño de funciones a Técnicos y Analistas Registrales.
- Periódicamente se realizan reuniones de seguimiento e intercambios de opiniones, para la unificación de criterios registrales.
- Capacitaciones registrales.
- El crecimiento y organización de los Recursos Humanos.
- Mejor distribución y control de todos los documentos.

A nivel externo

- En el área de atención al público se ha dispuesto una sala confortable para la espera de los usuarios y las consultas de tomos digitalizados.
- Se prioriza la atención esmerada a los usuarios.
- Se mantiene de forma constante las campañas de divulgación a la población sobre los servicios registrales que se brindan, en programas radiales, televisivos, página web, brochures, plegables, afiches, avisos, etc.
- Excelente coordinación interinstitucional con IP-PGR, CATASTRO, DIRAC, DGI, en pro de mantener un buen servicio a la ciudadanía.
- Participación en los Comité Técnico Operativo para la solución de problemática con respecto a la titulación, operatividad en los diversos procesos, entre otros.
- Atención a usuarios y abogados en audiencias semanales.

- De forma periódica se han establecidos reuniones con los representantes de Asociaciones de Abogados y Notarios del Departamento, para resolver inquietudes y requerimientos.
- Así también, con los asesores de las diferentes Instituciones bancarias para aclarar dudas y lograr una mayor eficiencia en los servicios.

VII. ASPECTOS MATERIALES ACTUALES SOBRE EL SIICARII

7.1 Aplicamos un instrumento en formato cuestionario con preguntas abiertas y cerradas que rescata desde las y los usuarios del sistema, valoraciones generales que implican conocimiento del SIICAR, importancia, logros, buenas prácticas, desafíos y retos desde la academia para la formación de profesionales como mayor capacidad de autoservicio en el sistema.

El instrumento fue revisado por nuestro tutor Dr. Denis Rojas y el Dr. Luis Antonio Sandino Asesor Legal del Despacho Registradora Titular Registro Público de León. Compuesto por 22 preguntas abiertas y cerradas, aplicadas a través de la plataforma de survey monkey con el link <https://es.surveymonkey.com/r/BQG7HRT> donde los participantes lograron responder desde sus celulares, pc, Tablet o cualquier dispositivo. El enlace fue compartido a través del personal del registro público de León y Chinandega. Al mismo tiempo, se aplicaron entrevista a profundidad a funcionarios de ambos registros donde participaron:

- Dra. Luz Marina Zapata (Registradora Titular del Registro Público de León).
- Dr. Luis Antonio Sandino (Asesor Legal Registro Público de León).
- Lic. Jorge Adrián Riso (Administrador del Registro Público de Chinandega) en representación de la Dra. Estrellita del Carmen Troz Martínez (Registradora Titular del Registro Público de Chinandega).

A continuación, describimos los resultados de ambos instrumentos, donde participaron 40 abogados, la participación fue de 50% hombres y 50% mujeres. El 50% tienen grado de Licenciatura, el 35% tiene además de una licenciatura, posee un diplomado, y el 15% han obtenido una maestría. Los años de ejercicio fue otra interrogante, donde el 35% tiene más de 15 años de ejercicio y otro 25% tiene de 8 a 15 años, solo el 10% de los participantes, expreso tener menos de un año de ejercicio de la profesión del derecho.

Aunque el instrumento fue aplicado a usuarios de los Registros Públicos de León y Chinandega, en el lugar de procedencia, el 40% expreso ser de León, el 35% de Chinandega, un 20% de Managua y el 5% expreso otro. Un requisito para participar en el estudio es que fuesen usuarios de cualquiera de los servicios de Registro, al

preguntarles si saben que es el SIICAR, solo el 85% respondió que sí, esa misma cantidad expreso que saben cómo funciona el sistema.

La naturaleza jurídica del registro es brindar seguridad jurídica a la transacción de bienes, asunto que el 95% respalda esta condición.

La modernización fue visionada desde la creación de la ley 698, así lo cita la Dra. Luz Maria Zapta: “La ley 698 ya venía previendo la modernización y actualización y en uso de la ley de simplificación de trámite, para la emisión de la certificación. La ley fue muy previsor, teniendo el espíritu de flexibilidad dejando en el SINARE esa potestad”.

Cuando le preguntamos acerca de la importancia de la modernización del registro en Nicaragua desde la implementación de los SIICAR, estas fueron las respuestas más representativas:

- “La modernización registral se puede analizar desde varios puntos de vista: simplificación de trámite, agilización de plazos en el servicio, Saneamiento registral”.
- “Permite primero que todos los procesos sean rápidos y transparentes. El libro aguanta los sistemas en principio no”.
- “Que registro y catastro se vinculen es importante para regularizar la propiedad en Nicaragua”.
- “La seguridad jurídica para el desarrollo del país y la rápida agilización en los tramites”.
- “Rapidez en las diligencias, certeza y seguridad jurídica por el número de transacción, y verificación completa con el folio real”.
- “Los abogados tenemos acceso a la información, más expedita y los formularios son amigables”.
- “Mayor publicidad, rapidez y ordenamiento de propiedades”.
- “Homologar la información catastro- registro; y cumplir con los requerimientos establecidos para garantizar la seguridad jurídica”.

Reconociendo que la modernización del Registro público ha venido a brindar mayor seguridad jurídicas, mayor rapidez en las respuestas de las solicitudes, la homologación de Registro Catastro ha permitido mejor ordenamiento de la propiedad den Nicaragua, hay mayor publicidad y la transaccionalidad ha brindado mayor confianza y transparencia a la gestión.

También le preguntamos los logros identificados por ellos, en la implementación del SIICAR. A continuación, les mencionamos las más representativa:

- “Brinda fortalecimiento institucional y mayor seguridad jurídica”.
- “ Efectividad en la información verificada desde el folio real, seguridad en la identidad del o de los propietarios y la unificación de información”.
- “ Que las propiedades hoy en día presentan un área real y también que desde la comodidad de tu casa u oficina puedes hacer algunas transacciones”.
- “ Contar con la misma información en Catastro y Registro, lo que evita contradicciones”.
- “ Seguridad jurídica, Agilidad registral, Confianza al usuario, Prontitud y celeridad”.
- “Tener en NAP Y NC”.
- “Menos Burocracia”.
- “ Mayor beneficio y ágil respuesta al usuario en cuanto a las inscripciones y certificaciones en menor tiempo. Coherencia y unificación en los procedimientos registrales y mayor transparencia”.

Los funcionarios del registro resaltan la cooperación entre Registro y Catastro: “Hay un sistema de aviso entre catastro y registro (las notificaciones) siendo la columna vertebral que garantiza esa armonía entre estas funciones que verifica desde la emisión de los planos para el control cruzado desde estos dos garantes, aplicando criterios homologados para la simplificación a través de las reuniones de coordinación para garantizar la seguridad jurídica”.

A las y los participantes se les pregunto ¿Considera que hay desafíos técnicos para el personal, que facilite el buen uso del sistema? Lo que el 80% expreso que sí, sus opiniones se distribuyen en las siguientes condiciones:

- “ Que tengan conocimiento, capacidad para atender adecuadamente al usuario extender los horarios y no poner plazos muy largos para entregar los documentos”.
- “ Exigir la documentación conforme a la información contenida en catastro, de tal forma que se vaya mitigando la inscripción errada de información de los bienes”.
- “ Atención directa personalizada y entrega con celeridad”
- “ El conocimiento y dominio del personal en el sistema implementado”.
- “ Profesionalismo en su trabajo, buena atención al usuario, audiencia permanente de Registradora”.
- “ Conocimiento de procedimientos permitiendo un base de registro que da garantía de calidad”.
- “ A pesar del personal reducido con el que cuenta específicamente Registro de Chinandega, procura brindar los trámites en el tiempo programado”
- “ La atención en ventanilla, que le revisen la documentación previa al ingreso para que no exista rechazo al momento de su valoración”.
- “ Primero que capaciten y seleccionen bien al personal, el error del sistema es humano”.

Uno de los elementos que los usuarios más resaltan del sistema, es el cumplimiento de los plazos establecidos para dar salida a las solicitudes que realizan. Sin embargo, también revisamos los desafíos técnicos que, desde su rol de usuarios, han identificados debe mejorar el personal para hacer del sistema, algo más eficaz, aquí las frases más representativas:

- “ Malos equipos tecnológicos, falta de presupuesto coherente para los mantenimientos preventivos y peor aún mucha negligencia en restauración de dilemas y equipos”.

- “ Asegurar que el personal del registro de la propiedad incremente en cantidad y sea permanente, esto les permite que quienes ya implementan el uso del SIICAR sepan y conozcan a profundidad el mismo, y se optimice el recurso ya capacitado para su uso”.
- “ Tienen que mejorar en cuanto al uso del sistema o recibir al curso que les ayude a manejar el sistema”.
- “No identifico ninguno”. (Esta se expresó 11 veces)
- “ El sistema debe ser más rápido, para facilitar el trabajo del personal”.
- “ Nada es perfecto todo tiene q ir mejorando en la vida”.
- “ Como todo nuevo inicio existe un proceso de adaptación o curva cognoscitiva tanto del personal del registro como del usuario, a 1 año y medio casi de la implantación en león, se ha realizado una buena adaptación y siempre el desafío es seguir mejorando aprendiendo y evolucionando, pero le daría un 10 al servicio”.
- “ Hay que mejorar los tiempos de espera de los retiros, deben usar un sistema de agenda anticipada, esto permitiría una atención más satisfactoria para el cliente”.
- “ Al momento de hacer la hoja de rechazo no valoran todo el documento, sino que lo hacen por partes y al momento de subsanar el primer error e ingresarlo se lo devuelven con otro error que ya tenía la escritura pero que el técnico no vio o no llego hasta ahí l revisión del documento. Eso genera, gasto de dinero, de tiempo, de paciencia”.
- “En Chinandega no he identificado alguno, pero en Registro de León algunos procedimientos son distintos y no todo el personal está capacitado para brindar una evacuación de consulta en cuántos al sistema”.

Los desafíos el equipo técnico también se revisaron desde adentro, donde le preguntamos a funcionarios sus desafíos, aquí sus comentarios:

- “Trasmitir al registro como grupo de trabajo, que es un equipo y que es una empresa y que, como todo equipo y empresa, tiene un gerente, para lograr que todos reconozca y respeten los tramites gerenciales que les ayuda a

resolver sus situaciones de trabajo. Mejor organización en los equipos de trabajo y en coordinación con otras organizaciones como es la ruta de la propiedad''.

- ''La funcionalidad del organigrama y sus funciones, eso ha ayudado a la apropiación del SIICAR siendo un proceso que facilita que cada recurso humano sabe cuál es su función para la funcionalidad del sistema, limitando no hacer demás, lo que se trasforma en seguridad jurídica. Siendo controles positivos para la eficacia del sistema desde el personal mismo hasta los usuarios''.

Los participantes expresan que el Registro puede fortalecer al gremio de abogados en el buen uso de los servicios a través de capacitaciones expresadas por el 75%, anuncios de carteles 5%, webinar 5% y un 15% en otros.

Al indagar acerca de las competencias académicas, se les realizó la siguiente pregunta: ¿Desde su formación profesional, qué competencias académicas considera hubiese sido importante recibir por su universidad para facilitar el buen uso del Registro? Estas fueron las respuestas más representativas:

- ''Un docente con experiencia en derecho registral''.
- ''Práctica Registral''.
- ''Clases de fortalecimiento a la ética al humanismo a la responsabilidad y a la seriedad en el trato al usuario''.
- ''Una mayor capacitación en cuanto a la materia registral y catastral''.
- ''Charla, talleres con las registradoras para que explique un poco el mecanismo que los registradores realizan y lo que la ley estipula''.
- ''Visitas al registro y ver insitu su funcionabilidad''.
- ''Hay que impartir la temática de SIICAR. Y profundizar más la ley 698''.
- ''Práctica registral. Lectura de folios. Redacción de escrituras''
- ''La práctica o pasantía dentro de las instalaciones del Registro porque una cosa es la teoría y muy diferente es la práctica''.
- ''Al estar trabajando en la parte Notarial, nos damos cuenta que la modernización nos obliga a seguir estudiando e investigando, pero no es la

universidad, es el profesional el que tiene que continuar su profesionalización. ”

Para los funcionarios de los registros en Occidente, los errores más comunes de los abogados son los siguientes:

- Son la funcionalidad del derecho notarial, donde les ha acostado la adaptación de los cambios donde las líneas se pueden hacer, se realizaron procesos presenciales y en línea para el uso de los servicios del registro y la hoja de inscripción, los códigos y demás. Les cuesta ver la simplificación de los tramites.
- Problema del notariado y la falta de investigación del notario, donde no se respetan la naturaleza de sus escrituras, las áreas de medidas y la revisan del tracto sucesivo, el área de la finca. Con los sistemas, han aumentado el uso de los recursos y eso es bueno, pasando de quejas informales a la utilización en primer y segunda instancia.
- Las facultades de derechos deben fortalecer todas las materias del derecho que son parte del derecho registral. Integrando del derecho de la propiedad como materia.

Como hemos mencionado, la modernización del Registro Público en Nicaragua pasa por la adaptación de usuarios y el sistema mismo. El uso de SIICAR implica un sinnúmero de aprendizaje para quien lo implementa como para quien recibe el servicio. Le preguntamos a los participantes ¿Qué dificultades presenta el SIICAR que le afectan a usted en los servicios con su cliente? A continuación, presentamos las respuestas más representativas:

- “Ninguna”. (se repitió 8 veces)
- “El sistema que cae” (6 veces).
- “Documentación sin sellos y firmas originales, provocan incredulidad en los clientes finales”.
- “Corregir las discrepancias que por años han existido entre catastro y registro”.

- “Cuando hay errores imputables a Registro, en los documentos emitidos. La corrección, muchas veces me ha tomado mucho tiempo”.
- “El sistema en algunos casos se pone lento”.
- “En algunos casos la carga de requisitos para la obtención de alguna boleta catastral”.
- “A veces salen erradas los trámites por errores imputables”.
- “Considero que los certificados que emite dicho registro no son suficientes en su información, no hay literalidad”.
- “El no acceso a las computadoras para realizar investigación registral, la clave la maneja un personal del registro. El no permitir solicitar certificaciones como abogados”.
- “Debería de tener sus propios medios para solucionar y no depender de otros en el caso de incidencia tienen que llamar a Managua”.
- “A veces hay casos muy complejos de inscripción, pero se resuelven con la colaboración del personal de registro”.
- “Poco personal. Limitado equipo para revisión de tomos. No existe POS para el pago en registro departamento de Chinandega de las transacciones a ingresar”.
- “Al momento de tasar. Hay gestiones que no aparecen tácitamente y ahí se comete errores con el monto de la tasación y a veces se paga mucho más que lo real”.
- “Al usuario se le hace difícil entender el cambio”.
- “No sé cumplen con los principios del derecho registral, principalmente la PUBLICIDAD. Desde que te piden un poder del titular para acceder a la información, ya no es público”.

Para nuestros funcionarios del Registro Público de León plantea las siguientes:

- Hacer respaldo en tiempo real de la información en Managua se están preparando servidores para replicar todos los datos que entran a los registros en Nicaragua.

- Un generador de energía que nos permita reestablecer para reinstalar servidores locales y reestablecer el flujo de electricidad, en el caso de Chinandega, ya hay una planta que conecta Chinandega-Managua, para evitar la caída del sistema por falta de energía.

Con los participantes revisamos los vacíos procedimentales que, desde su experiencia, consideran que limitan la eficacia del sistema. A continuación, detallamos las expresiones más representativas:

- “La falta de creación de manuales para nosotros (abogados) para seguir un cumplimiento lógico y eficaz en el uso de los sistemas”.
- “Cuando se ingresa un trámite y el mismo es rechazado por X o Y motivo, debes de esperar su rechazo hasta el plazo de entrega, esto debido a que tu trámite ingresado hasta el día de entrega se empieza a trabajar; debería de verificarse el cumplimiento de requisitos para su debida obtención desde la ventanilla de recepción”.
- “Manejo total del sistema y sus alcances tanto por los funcionarios del registro como para usuarios, ya que genera diferentes opiniones por los mismos funcionarios de registro”.
- “No hay sistema perfecto, pero pienso que con las hojas de razon de inscripción se debe hacer relación del NAP con la anterior cuenta registral”.
- “Desconocimiento y falta de estudio profesional de las leyes de la materia: Ley de Registro y su reglamento; Ley de catastro y su reglamento; Ley del notario con sus reformas; código civil y procesal civil y demás leyes”.
- “Las incidencias en el sistema, como las cancelaciones parciales de usufructo”.
- “Capacitar al gremio de abogados ya que tenemos muchos vacíos de conocimiento registral”.
- “Hay exceso de orientaciones por circulares, esto modifica la ley y no se hace por la asamblea. Es necesario una ley de procedimiento administrativo en nuestro país”.
- “La falta de capacitación antes de implementar los avances tecnológicos”.

- “La necesidad del poder de representación que a mi criterio no es necesario lo presente el abogado porque de por sí cuenta con fe pública”.
- “Falta de publicidad”

Revisamos también las cosas que los participantes consideran difíciles para ellos, en el uso del sistema. El 50% expreso no presentar dificultad en el uso del sistema, sin embargo, entre más experiencia tiene de ejercicio en la profesional, mayor es la resistencia en el uso del sistema donde los aspectos procedimentales son más cuestionados. Revisemos algunas respuestas representativas:

- “Rechazos de trámites de manera incorrecta que solo resuelves con audiencia con el registrador o su auxiliar, y que provocan retrasos en tu trámite de manera inadecuada”.
- “Cuando se realiza el reingreso del trámite rechazado de manera incorrecta, se debe de dar prioridad a su entrega por estar el plazo de entrega vencido y la causa de rechazo es imputable al registro”.
- “La falta de publicación de los tipos de servicios que prestan y sus alcances; el cambio a nivel interno con relación a los servicios que prestan que no son comunicados a los usuarios; y la diferencia de opinión del personal del registro con relación a un mismo trámite”.
- “Ventanillas de valoración y recepción muy muy lentos”. (14 veces)
- “Las cartas de rechazo”.
- “Tasar. Esperar mucho tiempo para ser atendido, ya que a veces llegan demasiadas personas de atención preferencial y eso hace que se espere demasiado tiempo. Deberían hacer una ventanilla especial para ellos Tener un horario de atención al público más largo”.
- “Las inscripciones en el nuevo RBF”.
- “El uso de las computadoras y tazar en línea”.

VIII. CONCLUSIONES:

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

La implementación de la herramienta en estudio facilita la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, evitando así la doble inmatriculación de propiedades inmuebles además de que se creara una sola base de datos entre catastro y registro, generando una coordinación eficiente entre ambas instituciones. También se brindará seguridad al no tener que usar tomos, ya que estos generalmente se deterioran con su frecuente y mal uso. Este proceso de implementación del SIICAR ha sido lento, pero debe darse, se debe crear la cultura en los ciudadanos para que hagan uso del mismo.

Como resultado del trabajo de campo realizado en nuestra investigación, identificamos los beneficios que el SIICAR como nuevo sistema podemos señalar:

- 1- Seguridad jurídica y territorial para el titular del derecho frente a terceros.
2. Ordenamiento territorial.
3. Depuración del Sistema de inscripción anterior.
4. Tipificación de las transacciones.
5. Garantía del contenido de las Certificaciones.
6. Disminución del tiempo de entrega.
- 7- Generación de un identificador único por objeto.
- 8- La ubicación física de una propiedad.

9- Que el titular del dominio sea el propietario.

10- Que el objeto de una transacción SIICAR sea el que refleja la escritura.

11- La integración catastro registro, garantiza la seguridad jurídica

IX. 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.
- 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.
- 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. Disponible <https://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2021/08-agosto/23-08-2021.pdf>.

- Resolución Suprema N° 139-2002-JUS. Lima, Perú. 19 de Julio del 2002. Disponible:
https://apps.contraloria.gob.pe/wcm/convocatorias/2013/c_03_2013/10_SU_NARP%20G.NORTE
- Circular, Corte Suprema de Justicia. Normativa para la regularización de la propiedad por la vía administrativa. Acuerdo N°66. Managua, Nicaragua. Disponible: 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. Disponible: <https://www.registropublico.gob.ni/Files/PDF/MarcoLegal/Circulares%20DNR/Auerdo%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. Disponible: 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. 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. Disponible: <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>

Fuentes secundarias:

- ÁLVAREZ, CAPEROCHIPI, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Edición número 3. Editorial Comares. Pamplona. España 2010. Págs. 523.
- 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.
- ESCOBAR, FORNOS. Iván. Introducción al derecho inmobiliario Registral Nicaragüense. Edición 2. Editorial Hispamer. Managua, Nicaragua 1999. Págs. 366.
- 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.
- RAMIREZ AMADO ELIZABETH DEL PILAR. LA EXTENCION DEL CATASTRO COMO HERRAMIENTA DE INCLUCION SOCIAL, Disponible en:
https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/EL%20CATASTRO%20Y%20LA%20INCLUSION%20SOCIAL.pdf

Fuentes terciarias

- 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. Disponible: <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2013/07/01/Ayerdi-Kriscia.pd>

- 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.
- BOLAINÉZ, 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.
- BUSTOS ARGAÑARAS, 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>
- 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. Disponible en: <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/bitstream/123456789/3237/1/226856.pdf>
- 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>.

- 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>.
 - Corte Suprema de Justicia. Registro Público de la propiedad inmueble y Mercantil. SIICAR. [en línea] Disponible en: <https://www.registropublico.gob.ni/monox/pages/newsdetails.aspx?newsid=c8cdf46e-c062-4e76-8ef0-a51000cf5dd7>
 - ECONOMIPEDIA. Bienes muebles. Plataforma digital. Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/bien-mueble.html>.
 - GRUDEMI. Enciclopedia económica 20017-2020. Bienes inmuebles. Disponible en: <https://enciclopediaeconomica.com/bienes-inmuebles/>.
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.. Disponible: <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/4227/1/Efectos%20Juridicos%20resustantes%20del%20proceso%20de%20modernizacion%20del%20Registro%20de%20a%20Propiedad%20Raiz%20e%20Hipotecas%20del%20Departamento%20de%20San%20Salvador.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>

- 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>
- 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>.
- 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%bablicaefectiva/npa/munetcatastro/tabid/839/default.aspx>
- 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>.
- Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo. Objetivo 16 Paz, Justicia e Instituciones sólidas. [En línea] Disponible: <https://www1.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals/goal-16-peace-justice-and-strong-institutions.html>
- VALLEJOS, MORENO. Vania. Implementan SIICAR en el Registro Público de Madriz. Nota de Prensa del 15 de enero del 2021. [En línea]. Disponible: https://www.poderjudicial.gob.ni/prensa/notas_prensa_detalle.asp?id_noticia=10653

X. ANEXOS

10.1 ENTREVISTA A PROFUNDA A DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO CHINANDEGA-LEÓN

1. ¿Cuál es la importancia de la modernización del registro en Nicaragua?
2. ¿Cuáles son los desafíos normativos (leyes, marcos regulatorios) para la implementación?
3. ¿Cuáles son los desafíos técnicos (implementación)?
4. ¿Cuáles son los desafíos tecnológicos?
5. ¿Garantiza el SIICAR2 seguridad jurídica?
6. ¿Cuál es la diferencia entre SIICAR 1 y SIICAR 2?
7. ¿Cuáles son los logros generales del SIICAR1 y 2?
8. ¿Cuáles son las lecciones aprendidas de la implementación del SIICAR 1 y 2?
9. ¿Cuáles fueron las buenas practicas que el personal del registro implemento para hacer de SIICAR, un sistema eficaz?
10. ¿Desde cuándo se implementa SIICAR1 y 2 en su registro asignado?
11. ¿es el SIICAR un sistema Eficaz?
12. ¿Qué ajuste considera se deben realizar para hacer del sistema, un sistema eficaz?

13. ¿Por qué el SIICAR 2 siendo un sistema exitoso, no está implementado en toda Nicaragua?
14. Desde la atención de los usuarios, ¿Cuáles son los errores más comunes presentes por los abogados para gestiones de sus registros?
15. ¿desde la experiencia de la atención, ¿cuáles son las deficiencias técnicas que presenta los abogados para el tramite sus gestiones?
16. desde la experiencia de la atención, ¿Qué recomendaciones académicas podemos sugerir a las universidades para fortalecer las habilidades técnicas de los abogados para la buena gestión de sus solicitudes que faciliten el buen funcionamiento del registro?
17. Se adecua los plazos asignados por el sistema, con los plazos reales de demanda de servicios para dar salida a las gestiones de los usuarios.
18. ¿Cuáles son los desafíos que todavía enfrenta la modernización del registro en Nicaragua?
19. ¿facilita el SIICAR cooperación entre Catastro y RP? Ventajas y desventajas de trabajar con SIICAR.



10.2 ENCUESTA A USUARIOS/AS DEL REGISTRO PUBLICO



UNAN - León

Tesis: Importancia de la Modernización del Registro Publico en Nicaragua SIICAR

Encuesta a profesionales del Derecho en el uso del SIICAR

Estimad@s usuari@s profesionales del Derecho, somos egresados de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la UNAN-León, nos encontramos realizando nuestra tesis: Sistematización de la modernización del Sistema de Resgistro Público en Nicaragua, su participación es voluntaria y confidencial, con el envío de sus respuesta, usted nos brinda el consentimiento informado. No es un examen, sino una encuesta que recoge su experiencia como usuario del sistema. Agradeciendo mucho su participación

1. Sexo

Hombre

Mujer

2. Eres Abogado/a?

Si

No

Otro (especifique)

3. Nivel academico alcanzado

Licenciatura

Licenciatura con diplomados y/o cursos especializados

Licenciatura con maestria

Pdh

4. Años del ejercicio del derecho

- menos de 1 año
- de 1 a 3 años
- de 4 a 7 años
- de 7 a 15 años
- más de 15 años

5. ¿Lugar de procedencia (departamento)?

- León
- Chinandega
- Managua
- Otro (especifique)

6. ¿sabe que es SIICAR?

- Si
- No

7. ¿Conoce usted, como funciona el SIICAR?

- Si
- No

8. ¿Desde su experiencia, Cuál es la importancia de la modernización del registro en Nicaragua desde la implemantación de los SIICAR 1 y 2?

9. ¿Usted considera que SIICAR 1 y 2, brinda Seguridad Juridica a sus clientes?

- Si
- No

10. Argumente su respuesta acerca la seguridad Juridica

11. ¿Desde su experiencia, Cuál es la importancia de la modernización del registro en Nicaragua en la implementación de los SIICAR?

12. ¿Desde su experiencia, mencione los logros que identifica de la implementación de SIICAR?

13. Desde su experiencia ¿Cuáles son las buenas practicas que el personal del registro implementa para hacer de SICCAR, un sistema eficaz?

- hay buenas practicas
 No hay buenas practicas

14. ¿cuales son esas buenas prácticas que usted resaltaria, del personal del Registro

15. Desde su experiencia ¿Considera que hay desafios técnicos para personal, que facilite el buen uso del sistema?

- Si
 No

16. Argumente los desafios técnicos que usted ha notado, debe mejorar el perosnal para hacer del sistema, algo mas eficaz

17. ¿Cumple el registro con los plazos establecido por el sistema?

- Si
 No

18. ¿desde su formación profesional, qué competencias académicas considera hubiese sido importante recibir por su universidad para facilitar el buen uso del Registro?

19. ¿Qué dificultades presenta el SIICAR que le afecta a usted como usuario y los servicios con su cliente?

20. ¿Qué podría hacer el registro para fortalecer al gremio de abogado en el buen uso de los servicios para el SICCAR?

- Capacitaciones
- Más espacios con letreros que tengan indicaciones
- Webinar
- Otro (especifique)

- Ninguna de las anteriores

21. Desde sus experiencia, ¿cuales son los vacíos procedimentales que limitan sus eficaz.

22. ¿Qué ES LO más difícil para usted, en el uso de los servicios del registro?