

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA
UNAN LEON
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS y SOCIALES**



TEMA

“Recursos Administrativos de Impugnación ante la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora Público de la Propiedad Inmueble según la Ley 698 (Ley General de los Registros Públicos)”.

Presentado por:

Br. Carlos Isaac Coronado Blandón.

Para optar al título de: Licenciado en Derecho.

Tutor: Msc. Ronald Horacio Pérez Morales.

León, 6 de Junio del 2012

“2012 AÑO DEL BICENTENARIO Y REFUNDACION DE LA UNAN- LEON”.

DEDICATORIA

Dedico este logro en mi vida, a mi Madre, Martha, mi musa, mi inspiración para ser una mejor persona.

A mi Padre, Alcides, hombre de convicción, respeto y responsabilidad.

A mis Hermanos, Martha y Alcides, amigos del alma y de sangre, que siempre han estado conmigo para cada día superarme más.

“LA PACIENCIA ES UN ÁRBOL DE RAÍZ AMARGA, PERO DE FRUTOS MUY DULCES”. (Proverbio Persa)

AGRADECIMIENTO

*A Dios ser omnipotente, creador de la vida, a la
vírgen María.*

A mis amigos.

*A todas aquellas personas que contribuyeron en
crecimiento tanto como persona y como
profesional.*

Un agradecimiento especial a mi tutor

*Msc. Ronald Horacio Pérez Morales, por su
inagotable interés del estudio de la ciencia
jurídica, por su importante contribución a la
realización de esta monografía*

TEMA

“Recursos Administrativos de Impugnación ante la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora Público de la Propiedad Inmueble según la Ley 698 (Ley General de los Registros Públicos)”.

OBJETIVO GENERAL

Análisis, Aplicación y Clasificación de los medios administrativos de Impugnación contra la Negativa de inscripción de los documentos públicos por parte del Registrador o Registradora en el Procedimiento de Calificación Registral basándose en el ejercicio de su función calificadora.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- **Determinar la relación entre el principio de Legalidad y la Facultad Calificadora por parte del Registrador y valorar los aspectos técnicos jurídicos del procedimiento de calificación por parte del Registrador o Registradora.**
- **Conocer los tipos de recursos administrativos señalados por la ley N° 698 Ley General de los Registros Públicos, en el caso de la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora Público**
- **El procedimiento administrativo en la interposición de los recursos.**

ÍNDICE

OBJETIVO GENERAL.....	I
OBJETIVOS ESPECIFICOS	I
INTRODUCCION	¡Error! Marcador no definido.
Capítulo I.....	1
Publicidad Registral	1
1. Breves Antecedentes	1
2. Concepto Doctrinario Publicidad Registral.	3
2.1. Concepto Legal de Publicidad Registral.	4
2.2. Tipos de Publicidad.....	5
2.2.1. Publicidad material	5
2.2.2. Publicidad Formal.....	8
2.3. Importancia de la publicidad Registral.	8
2.4. Objeto de la publicidad registral.....	9
2.5. Efectos de la publicidad.....	9
2.6. Derechos Reales Inscribibles.....	10
2.7. El Titular Registral. Concepto	11
3. Registro Público.	12
3.1. Concepto de Registro Público en la Legislación Nicaragüense.	12
3.2. Como Institución Jurídica.....	12
3.3. Como oficina.....	13
3.4. Como Conjunto de Libros.....	13
3.5. Como Servicio Público.....	13
3.6. Objeto del Registro Público.....	14

4. Diferentes Tipos de Sistemas.....	14
4.1. Sistema francés.	15
4.2. Sistema alemán.	15
4.3. Sistema español.....	17
Capítulo II.....	19
El Procedimiento Registral.....	19
1. Concepto Doctrinario.....	19
1.2. Concepto Legal.	20
2. Calificación Registral. Principio de Legalidad en base a la Ley 698.....	22
2.1. Concepto y Ámbito de la Calificación Registral.....	22
2.2. Naturaleza de la Calificación Registral.....	24
2.3. Características de la Calificación Registral.	25
3. Facultades del Registrador o Registradora en el Procedimiento de Calificación en ejercicio de su función según la Ley 698.	27
4. La relación entre el Principio de Legalidad y la Calificación Registral y Los aspectos técnicos jurídicos del procedimiento de calificación por parte del Registrador o Registradora.	27
5. Documentos Sujetos a Calificación señalados en la Ley 698.....	28
5.1. Documentos Públicos.	28
5.2. Documentos Notariales.....	29
5.3. Documentos Administrativos:.....	31
5.4. Documentos Judiciales.	32
6. Medios de Calificación Registral.....	33
7. Resultado de la Calificación Registral.	33
7.1. Faltas Subsanable e Insusnables.	34
Capítulo III.....	36

Recursos Administrativos.....	36
1. Recurso. Concepto General	36
1.1 Principios rectores en materia de recursos.	37
2. Recurso Administrativo.....	38
2.1 Naturaleza de los Recursos Administrativos.....	41
2.2 Características de los Recursos Administrativos.	42
2.3 Clases de Recursos Administrativos.....	43
2.3.1 Recursos Ordinarios.	43
2.3.2 Recursos extraordinarios.....	43
3. Recursos Administrativos de Impugnación contra la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora de la Propiedad Inmueble en base a la ley 698.	43
3.1 El recurso de revisión.....	45
3.2 Recurso de Apelación.....	46
3.3 Recurso de Hecho.	48
4. Silencio Administrativo.	49
5. Lo contencioso Administrativo.....	50
6. La vía Judicial o el denominado Ocurso.	51
CONCLUSION	¡Error! Marcador no definido.
RECOMENDACIONES	55
BIBLIOGRAFIA	I
ANEXOS	V

INTRODUCCIÓN

Con la entrada en vigor de la Ley 698 “Ley General de los Registros Públicos” Publicada en la Gaceta Diario Oficial No 239 del 17 de Diciembre del 2009, se incorporó a nuestro sistema registral, los recursos administrativos, estos como medio de impugnación contra la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora público.

Los Recursos Administrativos en materia registral como medios de impugnación, permiten que los documentos en los cuales sea denegada la inscripción al registro por parte del Registrador o Registradora Publico, sean conocidos por la misma administración, en este caso por el mismo Registrador o Registradora Publica y en el caso concreto objetivo sean resueltos por ella.

Este tema es de gran importancia debido a que una implementación o incorporación de un nuevo aspecto en una materia especifica necesita de su estudio y análisis para una mayor comprensión y entendimiento, por lo tanto el estudio de esta monografía, beneficiara no solo a los estudiantes de derecho que estudien el área Registral, sino que también a los profesionales en Derecho e igualmente a Funcionarios Públicos los cuales se encuentran relacionados o vinculados al área registral.

Cabe destacar que en la investigación de este trabajo monográfico abarcare no solo recursos administrativos propiamente dichos, sino que también la calificación registral por parte del Registrador o Registradora pública, ya que para poder hablar de recursos se tiene que abordar las circunstancias que lo generan, para así tener una mayor amplitud sobre el tema.

La técnica utilizada para la elaboración de esta monografía se fundamenta en una sistematización de la ley, y el uso bibliográfico.

La limitación la cual tuve en la realización de esta monografía, fue la falta de información en cuanto al tema de estudio debido a la novedad de este tema en

materia registral, y segundo en el ámbito práctico, ya que el registro de la propiedad inmueble de León, no ha sido interpuesto no más de un recurso en la vía administrativa.

Las fuentes que utilice en la elaboración de esta monografía fueron, fuentes primarias, entre las cuales están la Constitución Política de la República de Nicaragua, Leyes, Jurisprudencia, Doctrina y Analogía. Entre las fuentes secundarias hice uso del internet.

El presente trabajo está compuesto por capítulos tres, en el primer capítulo abarco lo que es los antecedentes de la publicidad registral, el cual nos da una breve reseña del origen y evolución de la publicidad registral hasta nuestros días, y la implementación del derecho registral en Nicaragua.

En el segundo capítulo, me refiero al procedimiento registral, el cual se establecen las facultades de Registrador en cuanto a la calificación de los documentos públicos, que tipos de documentos ingresan a registro.

En el tercer capítulo, abordo lo que son los Recursos Administrativos en materia registral, conocer, analizar y clasificar los diferentes tipos de Recursos Administrativos.

Capítulo I

Publicidad Registral

1. Breves Antecedentes

Es a través del tiempo y de los distintos tipos de cultura y de la creación de registros públicos, que la publicidad registral ha venido evolucionando hasta nuestros días, el surgimiento de la publicidad registral es la respuesta a la necesidad de regular el tráfico jurídico inmobiliario a través del registro público, debido a que las sociedades tradicionales y su cambiante estilo de vida generaban una mayor demanda de seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

Partiendo de este punto, el proceso histórico arranca de primitivos sistemas de publicidad inmobiliaria no registrales, es decir sistemas diferentes al que actualmente tenemos, pero que son precursores del derecho inmobiliario moderno.

Mencionando a continuación diferentes sistemas jurídicos que corresponde a diferentes épocas y lugares en los cuales se menciona que formas de publicidad eran utilizadas para las transmisiones inmobiliarias.

“En el derecho Hebreo, de conformidad con el capítulo XXIII del Génesis, Abraham, que desea adquirir un terreno para enterrar a Sara, paga el precio convenido, en presencia del pueblo reunido en la puerta de la ciudad.

Derecho griego, no existía uniformidad en las formas de publicidad inmobiliaria en sus distintas regiones y ciudades la transmisión se anunciaban por medio del pregonero público o a través de carteles fijados en sitios públicos.

Derecho egipcio, la publicidad inmobiliaria se estructuraba en dos sistemas:

- a) Sistema ptolemiaco: las transmisiones inmobiliarias se documentaban en oficinas públicas a cargo de funcionarios notariales.

- b) Sistema egipcio-romano: durante la dominación romana existieron dos oficinas públicas, archivos de negocios públicos y archivos de adquisición.

Derecho romano, en los modos de adquirir del derecho romano se encuentra la *mancipatio*, la *in iure cesio* y la *traditio*, los dos primeros de carácter formal y solemne, corresponde al derecho civil (*iuris civilis*), el tercero carente de formalidades, al derecho natural o de gentes (*ius Gentium*).

Derecho germánico, a diferencia del derecho romano que en su evolución histórica paso a un sistema de clandestinidad, el germánico, aun con cierta declinación bajo la influencia del derecho romano siempre conservo la forma solemne y publica de realizar las transmisiones del dominio y la constitución de los derechos reales sobre inmuebles hasta llegar a un sistema de publicidad.

Derecho francés, al aparecer la revolución existían en Francia tres sistemas de publicidad: el sistema de *nantissement*, el sistema de *appropriance* y el sistema de la insinuación.”¹

Derecho español, hare mayor énfasis en el derecho inmobiliario español debido a su influencia en la legislación Nicaragüense más precisamente en materia de derecho registral. Dentro del derecho español de manera más relevante el surgimiento de la ley de 1816, La implementación de esta ley marca la base del derecho registral moderno, se encontraba compuesta por 15 títulos e inspirada en los siguientes principios:

- a) Especialidad
- b) Legalidad.
- c) Tracto sucesivo.
- d) Prioridad.
- e) Inscripción.
- f) Fe pública.
- g) Rogación.

¹ESCOBAR, Fornos Iván, Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, Managua. 2ªed HISAPAMER, 1999, pág. 35-40.

Como se puede observar, el surgimiento de la Ley Hipotecaria de 1861, trae consigo la implementación de principios o bases jurídicas, las cuales le dan una mayor discrepancia con el sistema registral primitivo, se da un avance en cuanto a su ámbito de aplicación y sus efectos, una mayor protección de los derechos de los adquirentes de transmisiones inmobiliarias, se regula lo que es en ella lo referente a la publicidad formal y material.

La implementación o incorporación del derecho inmobiliario en Nicaragua se da en el tiempo de la colonia española a través de los oficios de hipotecas, en las cuales eran sede León y Granada. Posteriormente con nuestra independencia de España y como estado independiente y bajo una constitución política propia, siguieron las notarías de hipotecas las que estuvieron en vigencia un largo tiempo.

Es con el gobierno del General José Santos Zelaya, en 1904, que entra en vigencia un nuevo código civil, en el tomo II, título XXV, libro III el progresista ordenamiento inmobiliario registral nicaragüense, es decir, la institución del registro público y su reglamento anexo². Posteriormente este reglamento fue derogado, por la Ley 698 Ley General de los Registros Públicos publicada el 17 de Diciembre del año 2009, gaceta Diario Oficial N° 239 y que actualmente se encuentra Vigente.

2. Concepto Doctrinario Publicidad Registral.

La Publicidad Registral tiene como función garantizar la protección de los adquirentes de derechos reales a través de formas de publicidad y apariencia, esto permite conocer a aquellos, quienes son los titulares de los derechos cuya adquisición pretenden y cuál es el estado jurídico de esos bienes, en orden a su libertad o gravamen, para de este modo dar seguridad y eficacia a su tráfico.³

La Publicidad Registral es instrumento esencial del registro público, es a través de esta que el registro público cumple con su función del regular el tráfico jurídico inmobiliario, así como también proporcionar seguridad jurídica a los adquirente de

²Mayorga, José, y Marín, Ligia, Principios del Derecho Inmobiliario Nicaragüense, Tutor: Dr. Luis Manuel Mayorga Sirena, León, UNAN, 1995, pág. 6.

³SANCHEZ, Calero, MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. Valencia. 2ª ed. Ed. Tirant to Blanch, 2009. Pág. 18 y 19.

derechos reales, producen efectos jurídicos frente a terceros, la publicidad registral a su vez se subdivide en publicidad material y publicidad formal aspecto que abarcaremos más adelante.

Otro concepto de publicidad registral desde el punto de vista doctrinario, es aquella la cual permite garantizar la seguridad de los adquirentes de buena fe, una vez su incorporada la inscripción al registro produce efecto contra terceros, a través de la publicidad formal y material se regulan los aspectos en que actúa la publicidad.

También se puede denominar como aquel principio de derecho registral que tutela la seguridad el tráfico jurídico permitiendo la clara identificación de los titulares de un derecho real legítimo inscrito en el registro.

2.1. Concepto Legal de Publicidad Registral.

En la sección Cuarta de la Ley 698, arto 96. Señala que: “La Publicidad Registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o existencias de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles o derechos reales”.

Es decir la Publicidad Registral tiene doble efecto en cuanto acredita la titularidad de los derechos reales inscritos (bienes inmuebles), así como efecto erga omnes (efectos contra terceros) sobre quien es poseedor en dominio y que carga y gravámenes está afectado dicho inmueble o derecho real.

En otro aspecto de Publicidad Registral desde el punto de vista legal se ve reflejado en el arto 51 de la Ley 698, que dice: “Es obligación del SINARE velar por la conservación y seguridad de los asientos registrales; sin embargo, cualquier persona o entidad, podrá obtener información de sus asientos, con las limitaciones establecidas en este Ley y en la forma que señale su Reglamento”.

2.2. Tipos de Publicidad.

La Publicidad Registral se manifiesta también como principio del registro público a través de dos formas material y formal.

2.2.1. Publicidad material

a) Como instrumento protector de terceros adquirentes, sea a través de la simple manifestación reconocimiento de prioridad, sea en un orden superior producto de la presunción de exactitud del contenido del Registro.

De este principio de Publicidad Material se pueden deducir dos aspectos a) reconocimiento de prioridad y b) la exactitud del contenido del Registro. El primero se basa en la transcripción o inscripción, es decir para que pueda haber una protección eficaz de terceros adquirente se debe inscribir o registrar su adquisición (bien inmueble o derecho real), así lo señala el art 31 de la Ley 698 que dice; ***“la prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el registro...”***. Los actos publicables en el registro inmobiliario no tienen efecto respecto del tercer adquirente que registró su adquisición antes de registrarse una adquisición anterior, es decir se aplica: que lo no registrado no afecta a lo registrado.⁴El art 44 de la Ley 698 establece; ***“Los títulos sujetos a inscripción que no estén Debidamente anotados o inscritos, no perjudican a terceo sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo”***.

⁴Roca Sastre, Ramón, *Derecho hipotecario Tomo I*, 6ª ed. Barcelona, Ed. Boshi, 1968, pág. 319. En este aspecto tiene su crítica, ya que hace caso omiso de toda valoración sobre la buena o mala fe del adquirente que en hipótesis (el segundo adquirente inscribió primero) de quien inscribe primero, lo cual constituye una protección ciega y limitadísima de este tercero; ciega porque solo toma en consideración al hecho escueto de la prioridad de la publicidad registral y limitada porque únicamente prevé el simple hecho de la concurrencia de títulos en colisión sobre un inmueble o derecho real. Es una publicidad que descansa exclusivamente en la prioridad de la inscripción en función protectora de terceros adquirente. En cuanto a la exactitud del contenido del registro consiste que en lo que se publica en el registro se tiene como exacto más allá de la realidad extrarregistral otorga seguridad y confianza al adquirente de buena fe.

Así mismo lo establece la **sentencia. No. 47 del 14/03/05, 12.50 p.m**⁵. que dice: "... la inscripción en nuestro sistema de Registros tiene por objeto hacer público el derecho sobre bienes inmuebles con el objeto de que ese derecho pueda ser conocido y respetado por todos; y por ello el legislador, al ocuparse de los efectos de la inscripción, se refiere casi siempre a terceros, esto es, a aquellos que por no haber intervenido como partes en el acto inscrito, no tienen razón ni motivos para conocerlo y respetarlo. También el legislador quiso otorgar a la inscripción registral ciertos efectos o mejor dicho prerrogativas o ventajas que por una parte estimulan la inscripción y por otra dan a los derechos inscritos tal presunción, certeza y legalidad, que no es posible conocerlos que en aquellos a cuyo nombre figuran. Así mismo el legislador se propuso también atender a los efectos de la inscripción respecto a terceros para que estos pudieran adquirir y contratar con seguridad completa sobre la base de los consignado en el Registro, cuando se ha efectuado una inscripción de un título traslativo de dominio, ha cambiado en el Registro el propietario y aunque el propietario anterior,

Como ocurre en el presente caso hubiese vendido, enajenado, o gravado antes, el mismo derecho. La inscripción asegura la preferencia a favor de quien inscribió primero.

En cuanto a la exactitud del contenido del registro consiste que en lo que se publica en el registro se tiene como exacto más allá de la realidad extrarregistral otorga seguridad y confianza al adquirente de buena fe, así lo establece el arto 42 de la Ley 698; "Los asientos del Registro se presumen exactos, veraces e íntegros, determinando el contenido y extensión de los derechos inscritos con carácter exclusivo y excluyente, razón por la cual al titular registral se le considera legitimado para actuar en al tráfico jurídico y en los procesos judiciales, en la forma en que el propio asiento determina.

⁵ Boletín Judicial, año 14-03-05. Sent. No. 47.

b) La publicidad del Registro como instrumento de cognoscibilidad legal de su contenido.

La cognoscibilidad legal es el resultado inevitable de la publicidad registral, por cuanto la posibilidad de consulta del Registro la legítima, como la publicidad legislativa en los diarios oficiales legitima así mimos la norma de la irrelevancia del ignorar los preceptos legales publicados⁶.

La cognoscibilidad legal del contenido del registro es complemento esencial de la función protectora de terceros adquirentes, ya que a través del conocimiento de lo publicado en el registro se deriva la protección hacia terceros, la cognoscibilidad consiste de manera general en lo que contenido el registro (inscripciones de bienes inmuebles, derechos reales etc.) es de conocimiento efectivo, no se puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de este.

c) La publicidad registral como elemento de valor constitutivo de la existencia del derecho o acto registrable.

El valor constitutivo se adquiere mediante la inscripción en el registro público de un bien inmueble o derecho real, esto demuestra la existencia del derecho, la cual posteriormente, una vez inscrita produce los efectos propios de la publicidad registral, en cuanto instrumento informativo de su contenido (publicidad formal) y protección al tercero adquirentes (publicidad material). De manera más puntual se puede decir que el valor constitutivo así como los demás aspectos de la publicidad material son de manera explícita inseparables para dotar al registro público de una publicidad registral completa.

⁶Roca Sastre, Ramón, Ob. cit. pág. 332.

2.2.2. Publicidad Formal.

a) Publicidad del registro como instrumento informativo de su contenido.

La publicidad del registro como instrumento informativo se denomina publicidad formal, porque la simple accesibilidad del registro y el conocimiento del contenido de sus Asientos no producen ningún efecto jurídico posterior o consecuente, esto permite a quien tenga interés de legítimo en conocer el estado de la propiedad y sus gravámenes el registro de la propiedad inmueble es público por mandato de la ley así lo señala el arto 51 de la ley 698 que señala "... cualquier persona o entidad, podrá obtener información de sus asientos, con las limitaciones establecidas en esta Ley y en la forma que señale su reglamento."

HEDEMANN, dice: que el Registro ha de formar la base de todo el tráfico sobre inmuebles, agrega que "por eso es accesible al público", pues los libros del Registro no se destinan tan solo a proporcionar a las Autoridades un medio de conocer el estado de las relaciones jurídicas sobre inmuebles o derechos reales que los afectan, sino que se ha de conceder también al público acceso a los libros.⁷

2.3. Importancia de la publicidad Registral.

El papel o el rol en cuanto al desempeño de la publicidad registral se puede apreciar desde dos ángulos o aspectos, el cual es dotar de seguridad al tráfico jurídico de bienes inmuebles y otorgar protección al tercero adquirente de buena fe. La importancia radica en que es un elemento esencial del registro público, es inherente a él, se manifiesta tanto como principio y como aspecto constituyente del derecho inscrito sobre bien inmueble o derechos reales.

⁷Roca Sastre, Ramón, Ob. cit. pág.334

2.4. Objeto de la publicidad registral.

El artículo 1 de la Ley General de los Registros Públicos 698, establece que “La presente ley 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 de la propiedad recibe títulos en sentido material, esto es, actos o contratos que constituyen la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho real (así, una compraventa, una donación, una permuta... etc.) los cuales aparecen formalizados en el correspondiente documento o título formal que se presenta en el Registro (artículo 35 y 36 de la Ley 698).

En nuestro Registro tienen acceso los títulos materiales tal como lo señala el artículo 35 de la ley 698, que después de su inscripción publica el registro, no es el acto o contrato, sino el derecho nacido de él, o más exactamente, la titularidad sobre el mismo. Por ello se afirma que si bien el título material puede ser considerado objeto de la inscripción, no lo es, empero, de la publicidad registral ya que el objeto de esta última son los derechos (***se inscriben actos y contratos pero se publican derechos***).⁸

Cabe concluir pues, que nuestro Registro es un Registro de derechos, por cuanto las garantías que derivan de la inscripción registral se proyectan respecto al derecho y no al acto inscrito.

2.5. Efectos de la publicidad.

Los efectos de la publicidad se derivan como he señalado anteriormente, de la inscripción de los actos o contratos que constituyen la adquisición, modificación o

⁸Faudo Pons, Pedro, et al., Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona, Ed. Atelier, 2008, pág. 37.

extinción de un derecho real (Ej. Compraventa, arriendo, etc.) El arto 83 Ley 698. Así también de este mismo efecto se derivan lo que es la publicidad material y formal propiamente dichas.

2.6. Derechos Reales Inscribibles.

El arto 73 de la Ley 698 señala los derechos reales inscribibles;

1. “Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativo, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;
2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del artículo 2949 del Código Civil;
3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato”.⁹

Y en este sentido haciendo hincapié en numeral uno del señalado artículo no solo actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativo, extintivos y declarativos relativos al dominio sino que también, cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales. Así pues, en el Registro se inscribirán actos en virtud de los cuales tenga lugar una mutación jurídica de un derecho real inmobiliario, es decir un derecho real tipificado en nuestro derecho positivo y ya se trate de un derecho real por así decirlo atípico carente de regulación real.

⁹Diez Picazo, Luis. Instituciones de Derecho Civil. 2ª ed. Madrid, Ed. Tecnos S.A, 1988. Pág. 21 y ss. Concepto doctrinario de derechos reales y calificaciones.

En excepción de lo mencionado anteriormente no todos los derechos reales tienen acceso al registro en este caso se denominan situaciones jurídico reales no inscribibles, como el derecho real de poseer el arto 74 de la Ley 698 dispone que; “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro”.

2.7. El Titular Registral. Concepto

“Desde el punto de vista de los sujetos de los derechos subjetivos hay dos planos que deben diferenciarse como son la titularidad y el de la legitimación. Como expone Núñez Lagos, la titularidad acredita la existencia perfecta de un derecho y la legitimación acredita el ejercicio de este derecho, sin que se afirme o se confirme la titularidad.

En términos generales, referidos al derecho subjetivo, la titularidad puede definirse como la cualidad por virtud de la cual una persona esta investida del poder jurídico en que el derecho subjetivo consiste. Sobre este concepto, la titularidad aparece cuando la relación jurídica o derecho subjetivo ha tenido acceso al Registro. La legitimación, por su parte, supone quien es la persona autorizada para el ejercicio y disposición de un derecho.

Lacruz define el titular registral como aquel sujeto de derecho que, al constarse en el Registro un determinado acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre el inmueble inmatriculado.

Roca Sastre estima que pueden ofrecerse dos diferentes conceptos de titular registral:

- a) En sentido estricto, es la pertenecía a un sujeto, según el Registro, del dominio o cual cualquier derecho real sobre inmueble matriculados.
- b) En sentido amplio, es la pertenencia a un sujeto, según el Registro, de un derecho, facultad, o situación de trascendencia real inmobiliaria”.¹⁰

¹⁰Faudo Pons, Pedro, et al., Ob. Cit. 105

De manera personal considero que el titular registral, es aquella persona física o jurídica la cual tiene acceso al Registro público porque está legitimado por la ley y es poseedor de un derecho real inscribible.

3. Registro Público.

3.1. Concepto de Registro Público en la Legislación Nicaragüense.

El Arto 71 de la Ley 698 establece que: “ El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es una institución, que asegura el trafico jurídico sobre bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad”.

El Registro Público es aquella Institución Jurídica de carácter civil, la cual tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles y propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación. Se encuentra supeditado bajo una competencia territorial que son las llamadas Oficinas Registrales, las cuales están a cargo de un Registrador o Registradora Publico.

Pues Registro es aquel en el que no solo se inscriben derechos sobre bienes inmuebles sino aquel que se encarga de publicar dichos derechos, los cuales también pueden consistir en la creación, modificación o extinción de tales derechos, se considera como instrumento único en cuanto a la organización y seguridad del tráfico jurídico se refiere.

El Registro público se puede observar desde cuatro puntos de vista, como institución jurídica, como oficina, como conjunto de libros y como servicio público.

3.2. Como Institución Jurídica

Como ya mencionaba anteriormente en los artos 71 y 72 de la Ley 698, establece lo que es la naturaleza y el objeto del Registro Público de la Propiedad inmueble, de ambos preceptos legales se puede decir que el registro público es una institución jurídica que tiene por objeto la inscripción, anotación de los actos y

contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, proporcionando de esta manera seguridad jurídica.¹¹

3.3. Como oficina.

En este sentido el Capítulo II habla de la Organización de las Oficinas, en el arto 15 establece: “En cada cabecera departamental o de la Región Autónoma de la Costa Atlántica, habrá por lo menos una Oficina de Registro Público...” y se desarrolla más ampliamente de los en los artos 16 y 17.

Desde este ámbito, el Registro Público es el lugar donde concurren todos los tramites referentes a las inscripciones, anotaciones, etc., de los derechos reales se refieren, a través de los libros que se llevan en él, los cuales están a cargos del Registrador o Registradora Publica, y que es de libre acceso al público.

3.4. Como Conjunto de Libros.

Con forme al cual los asientos del registro practicados en los libros que se determinan en lo establecido en el arto 58 de la Ley 698. Los asientos registrales efectuados en esos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral y tendrán plena validez y autenticidad, son uniformes para todos los registros según el SINARE.

3.5. Como Servicio Público.

“Esta concepción es defendida por López Medel, en consideración a que el objeto del Registro es la consecución de una tarea de necesidad pública, la cual es la publicidad de los derechos reales inmobiliarios, encomendada a un funcionario público (Registrador) siendo su destinatario la sociedad entera.

¹¹Faudo Pons, Pedro, et al., Ob. Cit. pág. 20. Hace referencia a que la doctrina Hipotecarista ha criticado a estos preceptos por las siguientes consideraciones; No es correcto referirse exclusivamente a la inscripción y anotación, como si las mismas fueran los únicos tipos de asientos que se practican en los libros del registro. En efecto, según se desprende del arto 40 de la Ley 698, existen junto con las inscripciones y anotaciones el asiento de presentación, las cancelaciones y las notas marginales. Por ello, hubiera sido más exacto utilizar el término de inscripción en sentido lato, comprensivo de cualquier asiento registral, u otros como toma de razón o registración. Tampoco resulta muy acertada la expresión legal “actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”, pues al Registro de la Propiedad acceden, además de los derechos reales inmobiliarios determinadas resoluciones judiciales que alteran la capacidad civil de las personas en orden a la administración y disposición de sus bienes (arto 36 Ley 698) e incluso derechos cuya naturaleza es más personal que real, como el arrendamiento (arto 73, numeral 2 Ley 698).

Expuestas estas cuatro acepciones del Registro de la Propiedad, es preciso concluir que de ellas, la más relevante o principal es la primera, esto es, la concepción del mismo como institución jurídica que, como instrumento de publicidad, tiene por objeto dar seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario. Los restantes aspectos vistos (oficina, conjunto de libros, servicio público) son meramente formales o adjetivos, y por tanto, secundarios en la labor configuradora del Registro de la Propiedad”.¹²

3.6. Objeto del Registro Público.

La finalidad u objetivo del registro es que a través de una serie de procedimientos establecidos por la ley se llegue a que en el registro solo tenga acceso los títulos válidos y perfectos, así señala el arto 72 de la Ley 698 que el Registro Público tendrá como objeto;

- 1) La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles; y
- 2) Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación.

4. Diferentes Tipos de Sistemas.

Es importante señalar los distintos tipos de sistemas registrales, ya sea para tomar como referencia de derecho comparado o bien así determinar la influencia de otros sistemas registrales sobre el nuestro, dentro de los sistemas más importantes señalare el sistema francés, sistema alemán y el sistema español.¹³

¹²Faudo Pons, Pedro, et al., Ob. Cit. pág. 21

¹³Se puede encontrar también como crítica e historia de estos tipos de sistemas en., Palma, Idelfonso. El Registro Público. León, 1960, pág. 16-18. Y Zamora Sarria. Del Registro Público y su Práctica. Tutor: Dr. Rafael Ortega Aguilar, León, UNAN, 1965, pág. 7-9.

4.1. Sistema francés.

“Este sistema se denomina de transcripción, se lleva por personas, pero, para facilitar la consulta de sus libros, la legislación reguladora de la materia ha establecido un doble fichero, por personas y por fincas, que no son libros del Registro y tienen un valor meramente práctico.

En este sistema, las mutaciones jurídico reales se producen por el mero consentimiento, y su transcripción en el Registro es voluntaria para los partes pero los notarios, autoridades administrativas, etc., están obligados a pedir en determinados plazos, e independientemente de la voluntad de las partes, la transcripción de los actos o las decisiones sometidos a publicidad en que intervengan.

Para inscribir se exige que el transmitente tenga, a su vez, inscrito su derecho; juega, por tanto, el principio de tracto sucesivo.

La eficacia del asiento practicado en el Registro es meramente negativa: es decir, el Registro no garantiza la titularidad del transmitente o su exactitud, solo garantiza al adquirente que los actos de enajenación o gravamen realizados por aquel y no transcritos no podrán ser opuestos. El hecho de no existir transcrita en el Registro ninguna enajenación del transmitente es lo que hace pensar que este conserva todavía su derecho. De ahí que el adquirente que transcribe su adquisición solo está protegido frente a la transmisión antecedente no transcrita si efectivamente la desconocía

4.2. Sistema alemán.

El derecho alemán, en toda adquisición, transmisión, modificación o pérdida de derechos reales sobre bienes inmuebles operada en virtud de negocio jurídico inter vivos, distingue tres elementos:

- a) El negocio obligacional o acto casual, que es el contrato celebrado entre las partes pro el cual se obligan a celebrar el negocio dispositivo. El negocio obligacional vincula a las partes, pero no tiene trascendencia real.

- b) El negocio dispositivo, consistente en un acuerdo entre las partes dirigida exclusivamente a producir una modificación real. Se trata, por tanto, de un negocio real, pues por si solo provoca la constitución transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y abstractos, en cuanto sus efectos se producen con absoluta independencia de la existencia o validez del negocio obligacional o acto casual.
- c) La inscripción en el Registro, que tiene carácter constitutivo. Es un requisito imprescindible para los cambios reales por negocio jurídico inter vivos se perfeccionen sin inscripción no ha modificación real, no hay constitución o transmisión.

El Registro se lleva por fincas, sigue el sistema de folio real. A cada finca se le abre un folio registral propio donde se consignan los sucesivos propietarios que va teniendo y los titulares de derechos reales limitados.

La inscripción surte efectos derivados de los dos fundamentales principios de legitimación y de fe pública registral.

- 1) El principio de legitimación establece una presunción iuris tantum mediante la cual se mantiene como verdadera titularidad inscrita mientras no se demuestre que no concuerda con la realidad jurídica. El titular registral está legitimado para el ejercicio de derecho inscrito en el sentido de tener que ser tratado como titular del mismo.
- 2) El principio de fe pública registral establece iuris et de iure de que el contenido del registro es exacto e íntegro cuando se trate de favorecer a terceros adquirentes que reúnan determinados requisitos.

El contenido del Registro se presume exacto. Es una presunción positiva de veracidad: el tercero adquirente el derecho con la extinción y contenido con que el mismo aparece registrado siendo mantenido en su adquisición aun en el caso de que la titularidad del que le transmite resulte ineficaz pro causa de nulidad o de resolución.

El contenido del Registro se presume íntegro: es una presunción negativa de veracidad; al tercero no puede perjudicar lo que el registro no publique en el momento de su adquisición.

4.3. Sistema español.

Dentro de la importancia que denota el sistema español en nuestro sistema jurídico inmobiliario, es menester indagar de manera más profunda sobre este sistema. El sistema jurídico inmobiliario español tuvo su gran desarrollo a partir de la ley hipotecaria de 1861. Desde los inicios del siglo XX, las importantes transformaciones socio-económicas que tuvieron lugar en el país europeo (aumento demográfico, expansión económica, desamortización...) reclamaron la necesidad jurídica de dotar de mayor seguridad al tráfico jurídico de los inmuebles y asentar en sólidas bases el crédito territorial.

Como puntos más destacados de esta ley se mencionan;

Su posición ecléctica por cuanto en ella esta patente una doble influencia; la del Derecho germánico y la del Derecho tradicional español.

La admisión de las inscripciones de posesión para los propietarios que carecían de titulación acreditativa de su derecho, las cuales, con el transcurso del tiempo, podían convertirse en inscripciones de dominio.

La regulación de la calificación registral, a través del cual, el Registrador, bajo su responsabilidad, controla la legalidad de los títulos que acceden a los Registros.

Esta Ley descansa en los principios hipotecarios siguientes;

- Inscripción;
- Rogación;
- Legalidad;
- Publicidad –legitimación y fe pública;
- Especialidad;
- Tracto sucesivo;

- Prioridad.¹⁴

Posteriormente esta ley fue sujeto de reformas”.¹⁵ Estas reformas dieron una mayor estabilidad a sus aspectos técnicos de aplicación y de desarrollo. Es de gran valor destacar pues que con esta ley de sea un gran salto hacia el sistema registral moderno que influye en nuestra legislación Nicaragüense.

¹⁴ESCOBAR, Fornos Iván. Ob. Cit. Pág. 117-125.

¹⁵Faudo Pons, Pedro, et al., Ob. Cit. pág. 28-32.

Capítulo II

El Procedimiento Registral.

1. Concepto Doctrinario.

Desde el punto de vista doctrinario, *Diez Picazo* define el “procedimiento registral” al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esa pretensión. En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del registrador. Es rigurosamente un procedimiento, por cuanto está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados.¹⁶

Sánchez Calero dice que; “Se llama procedimiento registral al conjunto de actos o trámites que es preciso cumplir para practicar un asiento en el Registro.

Integran el procedimiento registral los siguientes trámites:

- a) La petición de inscripción, la cual inicia el procedimiento, y consiste en la solicitud del interesado, dirigida al Registrador, para que éste ejercite sus funciones y practique el asiento solicitado.
- b) La presentación de los documentos necesarios para la práctica del asiento correspondiente.
- c) La calificación registral o emisión por el Registrador de un juicio sobre la legalidad de los documentos presentados y sobre la validez y eficacia de las mutaciones jurídico-reales cuyo ingreso en el Registro se solicita.
- d) Contra la decisión del Registrador suspendiendo o denegando la práctica del asiento solicitado, por haber observado en el documento presentado, respectivamente, defectos subsanables o insubsanables, cabe interponer los recursos pertinentes.

¹⁶Diez Picazo, Luis. Ob. Cit. Pág. 203.

e) Por último, la extensión, en su caso, del asiento solicitado.”¹⁷

Mónica Santos dice que; “Podríamos se podría definir el procedimiento registral como el conjunto de actuaciones realizadas desde el momento que se solicita la registración de un título hasta el momento en que el Registrador resuelve esa petición, suspendiendo, denegando o practicando el asiento solicitado.”¹⁸

El procedimiento registral es aquel mediante el cual los títulos que se pretenden sean inscritos (títulos en sentido material) en el Registro sean sometidos a un previo examen realizado por el Registrador en el cual este podrá inscribirlos, suspender o denegar la práctica del asiento debido, el procedimiento se podrá extender por cuanto la ley faculta promover recursos ante la negativa por parte de inscripción del registro, aspecto que abarcare de manera más amplia en el siguiente capítulo.

1.2. Concepto Legal.

Desde el punto de vista legal el procedimiento registral es aquel que establece la ley para inscripción de un asiento en el Registro Público. Para un que se dé un procedimiento registral legítimo y acorde a ley es menester la correcta aplicación de los principios registrales enumerados en el arto 30 de la Ley 698 los cuales son;

- 1) Inscripción;
- 2) Legalidad;
- 3) Rogación;
- 4) Prioridad;
- 5) Especialidad o determinación;
- 6) Tracto sucesivo;
- 7) Legitimación;
- 8) Fe pública registral; y

¹⁷SANCHEZ, Calero. Ob. Cit. Pág. 79.

¹⁸Faudo Pons, Pedro, et al., Ob. Cit. pág. 215.

9) Publicidad

Estos principios registrales son la base o pilar en el que descansa nuestro sistema jurídico registral y sus efectos son los que dan seguridad jurídica al registro público, ahora bien el procedimiento registral legalmente se inicia mediante;

- 1) La solicitud de inscripción hecha por la persona interesada o titular registral (principio de inscripción) hacia el Registrador o Registradora Público, en este aspecto entra en juego el principio de inscripción como había señalado anteriormente, el principio de prioridad el cual determina la hora y fecha de presentación del documento en el Registro¹⁹, (arto 31 Ley 698) y el principio de rogación que establece que el procedimiento registral “se iniciara con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo...” (arto 32 Ley 698).
- 2) El Registrador o Registradora procederá a la calificación de los documentos presentados (arto 36 ley 698), en este momento el examinara de manera más profunda los documentos, si estos cumple con los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a la ley (arto 33 Ley 698), posteriormente ya dentro de la calificación en sí se determinara si el documento presentado es notarial, administrativo o judicial (arto 35 Ley 698), cada uno un criterio distinto el cual el Registrador o Registradora tiene que calificar, aspecto que veremos más adelante.
- 3) Posteriormente a la calificación realizada por parte del Registrador o Registradora se pueden dar dos aspectos; 1) Se proceda a la práctica del asiento (que el documento presentado es válido y perfecto) y 2) La Calificación Desfavorable, la cual consiste en suspender o denegar la práctica del asiento solicitado por algún defecto subsanable o insubsanable,

¹⁹Gómez Galligo, Francisco. La calificación Registral. Tomo I .Madrid. Ed. Civitas, S.A. 1996. Pág. 772. Dice que presentados los títulos inscribibles en el Registro el procedimiento queda incoado, siendo éste uno de los efectos fundamentales que produce el asiento de presentación. “...el asiento de presentación contiene, además, la solicitud, expresa o presunta, de inscripción y, por razones de seguridad jurídica, otorga ya provisionalmente, al título presentado, prioridad sobre otros títulos contradictorios con los que se pretenda la inscripción de derechos que afecten a la misma finca. Pero estas ventajas que se conceden al título presentado al Diario son, ciertamente, solo provisionales”.

en caso de ser subsanable lo manifestara a la parte interesada para que subsane la falta, ni no lo hiciere o este fuere insubsanable , devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que se funda su decisión (arto 37 Ley 698).

- 4) En contra la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora la parte interesada podrá recurrir contra la calificación a través de recursos (arto 170 y ss. Ley 698).
- 5) Por último si es admitido el recurso o en caso de silencio administrativo se extenderá el asiento solicitado.

2. Calificación Registral. Principio de Legalidad en base a la Ley 698.

2.1. Concepto y Ámbito de la Calificación Registral.

Para Guillermo Cabanellas la calificación registral es la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la propiedad y que hace el Registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquello. El resultado puede ser aprobatorio o suspensivo o denegatorio según se conformen los antecedentes a Derecho contradigan o quepa complementarlos o subsanarlos.²⁰

Se puede definir la calificación registral como aquel examen que realiza el Registrador o Registradora fin de verificar si los documentos presentados al registro tienen la legalidad pertinente para su eventual inscripción, anotación o cancelación en el Registro público.

No puede haber calificación registral sin el llamado principio de legalidad ya que este es el fundamento del anterior, la calificación es el tramite depurador de los documentos de los cuales se solicita la práctica del asiento, y el instrumento idóneo, es a través de la calificación la cual es la que permite que solo los títulos

²⁰CABANELLA, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Pag.24.

válidos y perfectos tengan acceso al registro, es decir aquellos documentos que poseen todos los requisitos y formalidades exigidas por la Ley para tal efecto.²¹

En opinión de Roca Sastre “la importancia de la función calificadora del registrador está en consonancia con la importancia de los efectos mismos que la inscripción, en el registro de la propiedad, implica”.

Es de gran importancia destacar que debido a los efectos que produce la inscripción es menester una rigurosa censura sobre los actos inscribibles ya además de producir efectos hacia las partes otorgantes produce efectos hacia terceros, y este efecto erga omnes significa que la transmisión efectuada es válida por el principio de legalidad, los asientos se presumen válidos y exactos.²²

El principio de legalidad y con él la función calificadora está regulado en nuestro ordenamiento jurídico en los artos 35 al 39 de la Ley 698, pero dentro de los preceptos señalados, las normas que verdaderamente regulan sustancialmente la función calificadora son;

El arto 35 de la Ley 698 establece que el principio de legalidad en su aspecto formal; “para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos públicos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento autentico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

²¹ Sent. Nº. 121 del 09-10-02 y Sent. del 02-03-98. Pág. 42 del año 1998. Como jurisprudencia de los tribunales de justicia, habla de manera general sobre el principio de legalidad y señalan las normas Constitucionales Arts. 158 y 160: “La justicia emana del pueblo y será impartida en su nombre y delegación por el Poder Judicial... La administración de justicia garantiza el Principio de la Legalidad, protege y tutela los derechos humanos mediante la aplicación de la ley en los asuntos o procesos de su competencia”.

²² Roca Sastre, Ramón, Derecho hipotecario. Tomo II, 6ª ed. Barcelona, Ed. BOSCH, 1968, pág.239. Así también señala, que en un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos o concordantes con la realidad jurídica, es lógica la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada a registro. De lo contrario, como dice Jerónimo González, los asientos solo servirían para engañar al público, favorecer al tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos.

En este artículo el principio de legalidad se manifiesta en aspecto formal, los títulos que pueden ingresar a Registro deben constar en escritura pública (documento notarial) ejecutoria firme (documento judicial) documento administrativo. La formalidad del principio de legalidad corresponde a la presentación de cualquiera de estos tipos de documentos, decir la formalidad como elemento de cognición acerca del título presentado, en un elemento esencial que el Registrador o Registradora para encausar así en algún criterio que va a ser base de su calificación.

Posteriormente a la verificación del principio de legalidad en su aspecto formal el Registrador o Registradora público procederá según lo establecido en el arto 36 de Ley 698 al procedimiento de calificación en si el cual dice: “Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad, el Registrador o Registradora verificara que el documento cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente”.

En este artículo se establece la responsabilidad del Registrador o Registradora en el proceso de calificación, es la calificación propiamente dicha ya que entra de manera profunda en su actuación calificadora, también en dependencia del tipo de documento presentado (documento notarial, judicial o administrativo) del efecto derivado de la calificación inscribirá, suspenderá o denegara la inscripción, anotación o cancelación correspondiente.

2.2. Naturaleza de la Calificación Registral.

La naturaleza de la calificación registral ha sido ampliamente discutida en la doctrina, de la cual se desprendió dos criterios opuestos la cual establece que es de naturaleza actos administrativos y la otra que es de naturaleza de jurisdicción voluntaria.

Esta última es la que nuestra legislación inmobiliaria registral acoge como criterio de que la función calificadora del Registrador o Registradora tiene naturaleza de jurisdicción voluntaria. La jurisdicción voluntaria el origen de esta se encuentra en

el derecho romano, la cual producía efectos en el caso del inter-volentas (asunto no contencioso), entre personas que no disputan o litigan.

El mismo art 3Pr. Nos remite al art. 553 del mismo cuerpo procesal, donde se deduce el concepto de Jurisdicción voluntaria como “actividad judicial no contenciosa, sin partes conocidas o determinadas, y que no involucra poder para obligar a nadie a hacer, o no hacer, alguna cosa contra su voluntad”.²³

Entonces se deduce que la jurisdicción voluntaria, en esencia, no es verdadera jurisdicción, sino más bien actividad administrativa judicial. La casi totalidad de la doctrina procesal admite que esta jurisdicción no es más que administración del Derecho Privado ejercido por los órganos judiciales.

2.3. Características de la Calificación Registral.

Los caracteres más importantes de la calificación registral son:

- 1) “Actividad jurisdiccional de control de la legalidad cualquiera que sea la naturaleza que asignemos a esta actividad en el campo del derecho (proceso, procedimiento, acto de jurisdicción voluntaria, justicia registral etc.), no cabe duda que el registrador desarrolla una función de control jurisdiccional de la legalidad y autenticidad de la titulación presentada a registro, sobre este control, se establece la apariencia jurídica protegida por la publicidad registral.
- 2) Es una función de protección de legalidad en beneficio de las partes y terceros.
- 3) Competencia exclusiva del Registrador, la función calificadora es de la exclusiva y personalísima competencia del Registrador de la propiedad, sin que se pueda delegar en otro funcionario, salvo de los derivados del recurso administrativo o judicial interpuesto contra la calificación registral (artos 36 y 39 Ley 698).

²³ 1. Buitrago, Arístides. Jurisdicción Voluntaria. León, UNAN.

- 4) Función obligatoria para el registrador, una vez presentado el título en el registro, el registrador tiene la obligación de resolver sin que pueda escudarse en dudas sobre el asunto, se admite la figura del silencio administrativo.
- 5) Función independiente y libre, dice Lacruz- Sancho que la calificación no es función judicial, pero se ejerce con independencia semejante, constituyendo un especial matiz de la legalidad del Registro.
- 6) Función responsable la independencia y libertad del Registrador en la calificación tienen como contrapartida su responsabilidad personal. El arto 36 de la Ley 698 establece que “Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad...” la responsabilidad en la que pueden incurrir es penal, civil y disciplinaria.²⁴
- 7) La decisión del Registrador en ejercicio de la función calificadora, produce efectos erga omnes, aunque está desprovista de la fuerza de cosa juzgada (Lacruz). En todo caso, la calificación “se entenderá limitada a los efectos de la extender, suspender o negar la inscripción, anotación, cancelación o nota marginal solicitada” (arto 36 Ley 698).
- 8) Cuando la decisión del Registrador o Registradora es negativa, suspendiendo o denegando la operación solicitada, la naturaleza jurisdiccional de su decisión, basada en un juicio lógico de análisis factico y subsunción jurídica, como dice Lacruz-, impone a conceder a los interesados la posibilidad de recurrirla por vía judicial o administrativa.
- 9) La calificación debe efectuarse de modo global (respecto del todo el título), ha de ser unitaria (no puede efectuarse por plazos sino que todos los actos observados han de manifestarse en el mismo acto) y ha ser motivada (arto 38 Ley 698).

²⁴El arto 131 de la Constitución Política en su párrafo 2 “...las acciones u omisiones de los funcionarios en el ejercicio de su cargo, sufran los particulares en sus bienes, derechos e intereses, salvo los casos de fuerza mayor. El Estado podrá repetir contra el funcionario público causante de la lesión. En materia Civil se refiere el arto 2509C, y en material penal el Capítulo 8 del Código Penal y según señala la Ley 698 en su arto 29 sobre las sanciones disciplinarias.

10) Es una función imparcial. Esta imparcialidad se pone de manifiesto en la imposibilidad de elegir el Registrador.”²⁵

3. Facultades del Registrador o Registradora en el Procedimiento de Calificación en ejercicio de su función según la Ley 698.

Dentro del procedimiento de calificación las facultades adquiridas por el Registrador son las siguientes.

- Verificar si el documento presentado cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley.
- Podrá inscribir, suspender o denegar la inscripción de la anotación o cancelación correspondiente. Procederá a inscribir la práctica del asiento solicitado si la calificación es favorable, en cambio suspenderá o denegará la inscripción, anotación o cancelación si el documento presentado adolece de alguna falta ya sea subsanable o insubsanable.
- Los documentos que están dentro de su competencia a calificar son los documentos notariales, administrativos y judiciales.
- Corresponde calificar de manera independiente y en un solo acto. Es decir en el ejercicio de su función calificadora es no atiende a otras opiniones más que a las señaladas en la ley y su juicio procedente de la calificación.
- En caso de haber recurso administrativo en contra de la decisión denegando la inscripción, anotación o cancelación, es facultad el conocer sobre el recurso de revisión, y apelación y en el caso de la apelación trasladarlo al superior jerárquico. (arto 37 Ley 698)²⁶.

4. La relación entre el Principio de Legalidad y la Calificación Registral y Los aspectos técnicos jurídicos del procedimiento de calificación por parte del Registrador o Registradora.

La relación entre el principio de legalidad y la calificación registral como había señalado anteriormente en el concepto de legalidad, consiste fundamentalmente

²⁵ Gómez Galligo. Ob. Cit. pag.775-777. Y Faudó Pons, Pedro, et al., Ob. Cit. pág.232.

²⁶ Ley 260 “Ley Orgánica del Poder Judicial y su Reglamento”. Ed. Bitecsa, Managua Nicaragua, 2007. (arto 187-190).

en que la calificación tiene por objeto verificar si los documentos presentados a registro tienen la legalidad pertinente para poder practicar el asiento correspondiente, es decir la legalidad de los documentos depende de la calificación registral o también valdría decir que la legalidad es la base de la calificación registral. Dentro de los aspectos técnicos jurídicos del procedimiento de calificación encontramos los siguientes;

- 1) La Legalidad, es decir como elemento esencial para la inscripción de los documentos en el registro público.
- 2) La calificación en sí, ya que a través de esta es que el registrador conoce sobre la legalidad de los documentos.
- 3) Aplicar el criterio correspondiente al documento presentado, los documentos notariales, administrativos y judiciales se examinan de manera diferente e independiente según señalado por la ley.
- 4) Si el documento presentado adolece de algún defecto. En este aspecto el Registrador o Registradora manifestara a parte interesada para que subsane la falta o defecto durante la vigencia del asiento de presentación. (arto 37 Ley 698).
- 5) La calificación total y en un solo acto. El Registro o Registradora calificara con claridad y precisión la totalidad de los defectos que impidan la práctica del asiento. (arto 38 Ley 698).
- 6) Por último si el documento presentado cumple con todos los requisitos de fondo y de forma exigidos por la ley procederá a inscribir el asiento solicitado.

5. Documentos Sujetos a Calificación señalados en la Ley 698.

5.1. Documentos Públicos.

Continuando sobre lo anteriormente expuesto referente al ámbito de calificación registral el registrador tiene que basar su criterio correspondiendo al tipo de documento presentado. Dentro de los documentos públicos podemos señalar tres clases los cuales son; los documentos notariales, administrativos y judiciales. Son

documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley. Divídanse en auténticos y escrituras públicas.²⁷

Los documentos notariales sujetos a inscripción son las escrituras públicas, los documentos judiciales inscribibles serían las sentencias, los autos, y providencias normalmente acceden al Registro a través de un mandamiento judicial que los incorpora.²⁸

La Ley 698 impone en su arto 36 impone límites a la calificación registral que varían en función del tipo de documento, siendo la más restringida la calificación de los documentos judiciales.

5.2. Documentos Notariales.

Los documentos notariales sujetos a inscripción son las escrituras públicas. La ley establece el siguiente criterio a examinar en los documentos notariales;

- 1) Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;
- 2) Por lo que hace el Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;
- 3) Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;
- 4) Por lo que hace al inmuebles objeto de inscripción su naturaleza situación y linderos, la naturaleza, extensión, condiciones y cargas, cualquier derecho que se inscriba, la naturaleza del título y su fecha;
- 5) Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;

²⁷ Código Civil. Arto 2364.

²⁸ Auto: decreto judicial dado en alguna civil o criminal. El que dirige el orden del proceso con sus relaciones (providencias) o bien, el que decide cuestión principal por medio de una sentencia o auto definitivo. Sentencia: es la decisión legítima del juez sobre la causa controvertida en su tribunal arto 321 Pr.

- 6) Que se cumpla con el tracto sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;
- 7) Que no esté vigente una inscripción incompatible;
- 8) Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si esta fue debidamente acreditada y;
- 9) Que la escritura esta concurrida de todas las solemnidades que establece la ley del notariado y que se cumpla con los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia.²⁹

En cuanto a documentos notariales es mayor la facultad del ámbito de la calificación registral entonces el Registrador o Registradora tendrá que tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- La legalidad de las formas extrínsecas. Podríamos incluir en esta categoría los defectos de las formas afectantes al tipo de documento (si ha de ser escritura o acta notarial, testimonio de ejecutoria firme o mandamiento etc.); los defectos afectantes a la autenticidad (falta de papel sellado, falta de firma o fecha, etc.); los afectantes a los requisitos del propio documento (falta de juicio de identidad, falta de juicio de capacidad, etc.) los afectantes a los que deben de recogerse en la inscripción (descripción de la finca, etc.).
- La capacidad de los otorgantes. Al respecto el registrador debe tener en cuenta si el interviniente es mayor de edad o siendo menor, incapaz o concursado si concurren los órganos de representación y las autorizaciones judiciales pertinentes.

²⁹Que cumpla con los requisitos establecidos en lo señalado en la Ley del Notariado, en cuanto a escrituras públicas se refiere arto 23, 25, 43. Ley del Notariado.

- La validez de los actos contenidos en el título. Ello conlleva controlar la corrección de todos los elementos que conforman el título como la causa, el objeto y el consentimiento y teniendo en cuenta no sólo el documento presentado sino también los obstáculos que puedan surgir del Registro como por ejemplo prohibiciones de disponer o sustituciones fideicomisarias.

- La expresión en el documento de las circunstancias que debe de tener la inscripción. Son las circunstancias que necesariamente deben expresarse en la inscripción y que aparecen señaladas en el arto 31, 32 y 33 de la Ley 698.

5.3. Documentos Administrativos:

Para Antonio Pau Pedrón, entiende que la diferencia entre la calificación registral de los documentos judiciales y de los documentos administrativos consiste en el carácter limitativo de la primera y el carácter especificativo de la segunda.

La calificación de los documentos administrativos está contemplado en el arto 36 de la Ley 698 y se extiende a los siguientes aspectos:

- 1) Que se verifique la competencia del órgano que dicta la resolución;
- 2) Que se verifique la legalidad y firmeza del acto;
- 3) Que se compruebe la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido;
- 4) Que se hayan cumplido las formalidades extrínsecas del documento presentado;
- 5) Que se hayan dado los tramites e incidencias esenciales del procedimiento;
- 6) Que se exista relación del procedimiento con el titular registral;
- 7) Que establezca la inexistencia de los obstáculos que surjan del Registro.

Respecto de los trámites e incidencias del procedimiento, la calificación se refiere solo a los esenciales, es decir, aquellos cuyo incumplimiento puede ser determinante de la nulidad o anulabilidad del expediente administrativo. En cuanto

a la competencia, si la incompetencia del órgano produce la nulidad del expediente, el defecto será insubsanable.

5.4. Documentos Judiciales.

La calificación registral de los documentos judiciales está especialmente limitada como consecuencia del debido respeto a la función jurisdiccional de los jueces y tribunales. La calificación de registral de los documentos judiciales debe limitarse a los requisitos formales del propio documento y a las exigencias derivadas de los asientos registrales y a los requisitos exigidos por Ley 698 para que el documento pueda afectar a terceros.

Se establece por tanto específicamente que la calificación se limitara;

- 1) A la competencia del Juzgado o Tribunal;
- 2) A la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que su hubiere dictado;
- 3) A la formalidades extrínsecas del documento presentado; y
- 4) A los obstáculos que surjan del Registro.

En cuanto a la competencia la única calificable por el Registrador o Registradora sería la competencia territorial.

La incongruencia del mandamiento judicial con el procedimiento seguido tendría lugar por ejemplo cuando se utilice un expediente judicial de reanudación de tracto (arto 92 Ley 698), sin que se haya roto realmente o cuando se dicte un auto judicial de declaratoria de herederos intestado existiendo testamento.

Los obstáculos que pueden surgir del Registro serian aquellos que puedan afectar la indefensión del titular registral como la falta de acción, o limitaciones que surjan de los asientos registrales, como que se pretenda el embargo de bienes de personas declaradas en situación concursal.

La legalidad de las formas extrínsecas hace referencia a los aspectos formales del documento, relativos tanto a su expedición como a su autenticidad, como por ejemplo la falta de autorización del juez o el sello del juzgado.

6. Medios de Calificación Registral.

Son tres los medios legales de que dispone el Registrador o Registradora, para emitir su dictamen favorable o desfavorable a la práctica del asiento solicitado una es el *título presentado*, el *contenido del registro* y *las leyes*.

El examen del título es consecuencia de la naturaleza del Registro de la propiedad como Registro jurídico y la necesidad de hacer efectivo el principio constitucional de legalidad (véase el punto número dos de este capítulo). El registrador tendrá que tener en cuenta los asientos que conforman el historial registral de la finca de donde resultara el tracto sucesivo (arto 90 Ley 698), posibles limitaciones a la capacidad, etc. Además y como consecuencia del principio de legalidad deberá tener en consideración los asientos de presentación a títulos presentados con anterioridad y afectantes a la misma finca, o presentados con posterioridad si su consideración puede conllevar un mayor acierto en la calificación.

Y finalmente el Registrador o Registradora como cualquier jurista deberá aplicar la legalidad vigente, es decir la ley, la jurisprudencia sobre la materia, los principios generales del derecho.

7. Resultado de la Calificación Registral.

El resultado de la calificación se puede apreciar en dos aspectos, uno que la calificación sea favorable y dos que la calificación sea desfavorables.

En el caso de la primera el efecto inmediato o resultado sería la práctica inmediata del asiento solicitado, en cambio en la segunda de la cual se derivan varios aspectos, según el arto 37 de la Ley 698 “Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora detecte algún defecto en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestara a la parte

interesada para que subsane la falta o defecto durante la vigencia del asiento de presentación (30 días en caso de que la falta sea subsanable arto 81 Ley 698). Si no lo subsanare o cuando este fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en los cuales se funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y que recurso cabe contra la misma...”

7.1. Faltas Subsanales e Insusanales.

La distinción entre las faltas susanales e insusanales es una de las más complejas que ha tenido que abordar la doctrina. El arto 3964 inc. 6. Solo define la falta susanable como aquella “que afecta la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación constituida”. A contrario sensu, se podría decir que falta insusanales es la que produce necesariamente la nulidad de la obligación. No obstante, en la actualidad ha cobrado gran importancia la doctrina de García García que considera que las faltas susanales se caracterizan por su irretroactividad, en todo caso hace la siguiente distinción entre estos tipos de falta.

Las faltas insusanales se caracterizan por:

- El defecto en qué consiste ha de provocar la nulidad del acto o la falta de trascendencia real.
- Para su solución se requiere de un nuevo otorgamiento instrumental.
- Se produce el cierre definitivo del registro no permitiéndose la extensión de anotación preventiva por defecto susanable.

Como consecuencia de eso se pierde la prioridad registral ganada con el título objeto de calificación.

Las faltas susanales se diferencian de las anteriores por las siguientes características.

- El defecto del que consisten no puede conllevar la nulidad del acto ni su intrascendencia real, y han de afectar la forma del mismo título o acto.
- Deben poder susanarse por medio de una nueva redacción instrumental sin requerir un nuevo otorgamiento.

- Provocan un cierre registral provisional condicionando la futura inscripción del título a la subsanación de la falta. Permite, mientras se subsana, que pueda extenderse anotación preventiva por defecto subsanable, conservando el título la prioridad ganada con su presentación.

Capítulo III

Recursos Administrativos

1. Recurso. Concepto General

Según Cabanellas Recurso es aquel que por antonomasia, en lo procesal, la reclamación que, concedida por ley o reglamento, formula quien se cree perjudicado o agraviado por la providencia de un juez o tribunal, para ante el mismo o el superior inmediato, con el fin de que la reforme o revoque.³⁰

“Según Ortiz Urbina es un acto procesal de impugnación de la parte o de un tercero, que frente a una resolución judicial perjudicial e impugnabile porque no le brinda la tutela jurídica o se la brinda imperfectamente, pide la actuación de la voluntad de la Ley.

Los recursos dan origen a un procedimiento o proceso autónomo e independiente que le llama la doctrina; proceso de impugnación o impugnativo al que podemos definir como aquel que está destinado a la tramitación de las críticas de los resultados procesales obtenidos en un proceso principal”.³¹

Escobar Fornos nos propone, por su parte el siguiente concepto: la justicia es administrada por hombres y como tales pueden equivocarse en las resoluciones que dicten, por lo cual debe permitírsele a los agraviados recurrir de ellas ante el mismo tribunal o ante otros para que se pronuncien sobre dichos errores.³²

Partiendo desde estos diversos conceptos dados por diferentes doctrinarios, cabe decir que recurso en un sentido amplio es aquel derecho el cual está subordinado al principio de legalidad que hace que el titular de un derecho que siente que haya

³⁰ Cabanellas, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Pág. 275.

³¹ Ortiz Urbina, Derecho Procesal Civil, Tomo II. Managua, Ed. Bitecsa, 2004. Pág. 276-780

³² Escobar, Iván. Introducción al Proceso. 2da ed. Mangua, Ed, Hispamer, 1998. Pág. 311.

sido afectado tenga la oportunidad de reclamar lo que estime a bien, es decir la reclamación de aquel derecho otorgado a través de la legalidad señalado en el arto 160 de nuestra Constitución Política. Los recursos se desempeñan en diversas áreas jurídicas tanto de ámbito civil como laboral, penal y administrativo en este caso en cual se fundamenta este estudio monográfico.

1.1 Principios rectores en materia de recursos.

El profesor Ortiz Urbina señala dentro de los principios rectores en materia de recursos los siguientes;

- El recurso es una carga procesal y como tal debe ser evacuada por la parte perjudicada, en tiempo y forma correspondientes. Como tal tiene que ser desembarazada por la parte perjudicada, lesionada. Debe de cumplirse en la forma y tiempo de ley. El incumplimiento a la carga genera la preclusión, y por ende la firmeza del fallo recurrido.
- Debe existir lesión en los intereses jurídicamente protegidos del recurrente, puesto que la base de la impugnación es la obtención de la tutela jurídica negada o mal tutelada, si esta no existe carece de lógica la impugnación. La lesión es la medida del interés, si no hay daño en los derechos del litigante, si la resolución le es favorable, no cabe la impugnación, carece de lógica, carece de sentido. La base de la impugnación es la obtención de la tutela jurídica negada.
- Es irrelevante la posición de la partes para impugnar, puesto que lo fundamental es la lesión que sufre el impugnante frente a la resolución atacada. Esto quiere significa que no importa ser actor, demandado, tercero opositor o tercerista, para referirnos a todos los posibles sujetos de la relación procesal, para intentar el acto de impugnación, lo fundamental es la lesión que sufre el impugnante frenen a la resolución atacada.
- La resolución de grado posterior no puede ser más onerosa que la impugnada, ya que no puede haber reforma en perjuicio del recurrente. Este principio tiene su sana lógica en la razón natural de que el impugnante no puede agravar su posición, porque él está atacando la resolución en lo

perjudicial. En consecuencia, el fallo recurrido que no se afecta por el recurso se mantiene, y se mantiene obviamente en todos sus alcances sin alteración.

- Que no haya impedimento para recurrir, lo que importa acá es que el vencido no haya ejecutado la resolución de la cual ahora quiere recurrir luego de cumplida, puesto que lo que agrada primero no desagrada después por ello su impugnación carecerá de interés.
- No es lícito a través del recurso obtener un *IUS NOVUM O NOVARUM*. Un derecho nuevo no puede obtenerse puesto que el reexamen realizado a la causa primitiva no puede recaer sobre puntos nuevos a los originales.”³³.

2. Recurso Administrativo.

Antes de referirnos a recursos considero de relevancia en el mejor comprender de estos, el arto 38 de la ley 290 dice que: “Se establece el Recurso de Revisión en la vía administrativa a favor de aquellos ciudadanos cuyos derechos se consideren perjudicados por los actos emanados de los Ministerios y Entes a que se refiere la presente Ley”. Pero en el caso de materia registral esta goza de autonomía administrativa y establece sus propios plazos.

.

El recurso administrativo ha sido definido por varios juristas y doctrinarios concepto los cuales menciono a continuación.

Según García de Enterría, los recursos administrativos son actos del administrado mediante los cuales, éste solicita a la propia Administración la revocación o la reforma de un acto suyo. Su finalidad es que los administrados puedan impugnar los actos o disposiciones que estimen contrarios a derecho, solicitando a la Administración que reconsidere su decisión anterior a la vista de las alegaciones del administrado. Si la Administración reconoce que el administrado tiene razón, está «estimando» el recurso. Si considera que no es así, está «desestimando» el recurso.³⁴

³³ Ortiz Urbina, Ob. Cit. Pág. 276-780.

³⁴<http://www.buenastareas.com/ensayos/Recursos-Administrativos/406460.html>

“Los Recursos Administrativos surgen como un remedio a la legal actuación de la administración. Son medios legales que el ordenamiento jurídico pone a disposición de los particulares para lograr, a través de la impugnación, que la Administración rectifique su proceder. Son la garantía del particular para una efectiva protección de su situación jurídica.

Son denominados Recursos, porque se trabaja con un acto preexistente, es decir, con una materia procedimental ya decidida, que en este caso, es un acto administrativo de efectos particulares, nunca general

El Recurso Administrativo es un acto por el que un sujeto legitimado para ello pide a la Administración que revise, revoque o reforme una resolución administrativa, o excepcionalmente un trámite, dentro de unos determinados lapsos y siguiendo unas formalidades establecidas y pertinentes al caso.

Los Recursos Administrativos se interponen y resuelven ante la misma Administración, por lo que esta se convierte así en Juez y parte de los mismos. De ahí que la garantía que se pretende asegurar ofreciendo mediante la interposición de recursos una posibilidad de reacción contra las resoluciones administrativas se vea limitada por el hecho de ser la propia Administración la que ha de resolver el litigio planteado y que deriva de un acto suyo.

Y de ahí que en muchas ocasiones, tras la resolución administrativa, haya que acudir a otras instancias (la vía judicial la contencioso administrativa Ley 350) para la última consideración y sentencia sobre el asunto en cuestión”.³⁵

En su opinión “Gabino Fraga dice que el recurso administrativo constituye un medio legal de que dispone el particular, afectado en sus derechos o intereses por un acto administrativo determinado, para obtener en los términos legales, de la autoridad administrativa una revisión del propio acto, a fin de que dicha autoridad

³⁵<http://www.monografias.com/trabajos23/recursos-administrativos/recursos-administrativos.shtml>

lo revoque, lo anule o lo reforme en caso de encontrar comprobada la ilegalidad o la inoportunidad del mismo.

Los elementos característicos del recurso administrativos pueden señalarse los siguientes:

1. La existencia de una resolución administrativa que afecte un derecho o un interés legítimo del particular recurrente.
2. La fijación en la ley de las autoridades administrativas ante quienes debe presentarse.
3. La fijación de un plazo dentro del cual deba interponerse el recurso.
4. Los requisitos de forma y elementos que deben incluirse en el escrito de interposición del recurso.
5. La fijación de un procedimiento para la tramitación del recurso, especificación de pruebas, etc.
6. La obligación de la autoridad revisora de dictar nueva resolución en cuanto al fondo.”³⁶

A manera personal considero que el recurso administrativo, es aquel que se interpone ante cualquier órgano administrativo el cual la ley faculta para tal acción, si bien los recursos comparten características similares se diferencian de manera sustancial en el ámbito en que se desarrollan o se da su proceso de tramitación, en este afecto el ámbito administrativo. En nuestro sistema jurídico y en este caso en materia registral existe un doble sistema de recursos. Así, los destinatarios de los actos administrativos podrán impugnarlos ante la propia Administración que los dictó y también podrán impugnarlos ante los Tribunales de Justicia y, en este caso, nos encontramos ante el recurso en vía contencioso-administrativa aspecto del cual abordare con más profundidad en los acápites siguientes.

³⁶Gabino Fraga. Derecho Administrativo. Vigésima Novena Edición. Editorial Porrúa S.A. México. Pág. 443-445.

2.1 Naturaleza de los Recursos Administrativos.

En este aspecto hay dos grupos unos que definen los recursos administrativos como actos de naturaleza judicial o jurisdiccional y otros que lo encausan en naturaleza administrativa.

“En pro de la primera solución podrían señalarse las siguientes razones: En primer término, que existe una controversia entre el particular y el afectado y la administración que ha realizado el acto, de tal manera que esta última tiene que poner fin a esta controversia, decidiendo si el acto recurrido constituye o no una violación a la ley.

En segundo lugar, que el recurso está organizado en las leyes con un procedimiento semejante al procedimiento judicial, pues en él se establecen formalidades especiales para iniciarlo.

Y por último el particular afectado con una resolución administrativa puede optar, para reclamarla entre el procedimiento administrativo y el judicial, lo cual indica que ellos son equivalentes, conclusión que se corrobora con las disposiciones que contienen respecto que elegida una vía no puede ocurrirse a otra.

En opinión contraria que sostiene que el recurso no implica una función jurisdiccional sino que simplemente administrativa, afirma que en recurso administrativo no existe una verdadera controversia, pues para ello sería indispensable que las pretensiones de la administración fueran contradictorias con las del particular.

Pues mientras no se haya agotado la vía administrativa dentro de la cual encaja el recurso, no podrá afirmarse que la administración sostiene un punto de controversia con el particular”³⁷.

De manera personal considero que la naturaleza de los recursos administrativos la determina el hecho del ámbito en que tiene lugar su procedimiento o

³⁷Salinas, Ramón. Los Recursos Administrativos, Tutor: Dr. Armando Rizo Oyaguren, León, UNAN, 1975, pág. 9.

interposición, debido a que su proceder están bajo la rectoría de un órgano administrativo, si bien es cierto que se realiza un procedimiento parecido al jurisdiccional hay un punto esencial que dirime toda controversia ya que para que sea enmarcado como un acto de naturaleza jurisdiccional tiene que respetar los principios básicos de este, el simple hecho que la administración sea juez y parte en el conocimiento del recurso deja por fuera la imparcialidad en que se basa la jurisdicción positiva de nuestro país.

2.2 Características de los Recursos Administrativos.

“Según Villar Palasi y Villar Ezcurra, sus características son:

1. El recurso se deduce ante la propia Administración, ya sea ante el mismo órgano autor del acto objeto de recurso, o ante su superior jerárquico, pero siempre son órganos que pertenecen a la Administración. Por ello afirmamos que la Administración actúa empleando su potestad de auto tutela.
2. En el ámbito de los recursos administrativos no rige el principio de congruencia con la misma rigidez que en el procedimiento contencioso. Así, la Administración, al resolver el recurso resolverá, asimismo, no sólo lo alegando por el administrado sino también otros aspectos relacionados. Su único límite: con la resolución del recurso no puede empeorar la situación que tenía el administrado antes de interponerlo.
3. En el recurso se solicita la revocación o modificación de un acto administrativo que ponga fin a la vía administrativa o ponga fin al procedimiento y se fundamenta en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluida la desviación de poder.
4. El recurrente debe poseer la capacidad de obrar y legitimación.
5. Los plazos establecido para la interposición del recurso son preclusivos, por tanto, una vez transcurridos, ya no se puede interponer el recurso extemporáneamente, produciéndose un acto confirmatorio o consentido”.³⁸

³⁸<http://www.buenastareas.com/ensayos/Recursos-Administrativos/406460.html>

2.3 Clases de Recursos Administrativos.

Según la doctrina podemos distinguir entre los recursos ordinarios, los extraordinarios y los procedimientos especiales de impugnación:

2.3.1 Recursos Ordinarios.

Son los establecidos legalmente que caben contra cualquier acto y se fundan en cualquier infracción del ordenamiento jurídico. Son el recurso de alzada y el recurso potestativo de reposición.

2.3.2 Recursos extraordinarios.

Sólo se pueden fundar en motivos tasados por la ley. Es el recurso extraordinarios de revisión.

3. Recursos Administrativos de Impugnación contra la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora de la Propiedad Inmueble en base a la ley 698.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es un órgano de descentralización administrativa y por lo tanto se encuentra bajo el ordenamiento jurídico de la Ley 290 según lo establecido en su arto 4 de dicha Ley.

Entrando ya en materia registral, en base a la nueva ley 698, dio un cambio significativo al incorporar el procedimiento de recursos administrativos contra la negativa de inscripción en registro público de la propiedad inmueble, debido a que la persona que fue afectada por la resolución negativa de inscripción ya sea por algún defecto insubsanable o por error en la calificación, tiene dos vías o dos procedimientos a agotar para la resolución favorable a su controversia. Se establece que puede a su elección optar por la vía civil según lo establecido en los artos 1640 al 1645 del Código de Procedimiento Civil (Pr). Ahora bien nuestro interés radica en la vía administrativa como había dicho anteriormente es un cambio significativo debido a que en el anterior reglamento de registros públicos derogado por la presente ley (698) no establecía los recursos administrativos

como medio de seguridad al derecho de legalidad en cuanto a las resoluciones dictadas por los registradores en contra en este caso de la inscripción del asiento solicitado. Es menester resaltar que estos recursos al igual que cualquier otro tienen su proceder y razón de ser, en este caso la ley establece de manera explícita que el Registrador o Registradora suspenderá o denegará la inscripción de los documentos que por alguna causa legal sean inadmisibles en el registro, a mi parecer en este aspecto no solo es recurrible por el hecho de la no inscripción sino que también existen derechos que no son consisten en la inscripción misma, porque pueden además de inscribirse, anotarse o cancelarse documentos los cuales modifican el derecho ya existente en los libros del registro, ya que en este se practican una diversidad de asientos como son asientos de presentación, anotación preventiva, notas marginales, inscripción, cancelación, y referencia. Es decir la ley no establece una serie de causales a por la cual es oponible el recurso en ámbito administrativo.

Según la ley 698 los recursos administrativos son tres; recurso de revisión y el recurso de apelación y el recurso de hecho. Procederemos a hablar y analizar cada uno de estos recursos administrativos en materia registral.

Como había mencionado anteriormente en materia Registral los Recursos Administrativos señalados por la Ley 698 son los siguientes: (arto 180 Ley 698).

1. Recurso de Revisión;
2. Recurso de Apelación; y
3. Recurso de Hecho.

Regulado por la ley en el título VII, Los recursos contra las resoluciones Judiciales, tienen la eficacia y el efecto que cualquier otro recurso tendría en diferente materia.

Ahora bien estos tipos de recursos en cuanto a su naturaleza y alcance es de materia administrativa, es decir se desarrollan dentro de la administración registral correspondiente a los órganos que regulan dicha materia.

La interposición de estos recursos administrativos corresponde a la parte interesada en este caso a la parte agraviada por la por la decisión o resolución del Registrador o Registradora en la cual suspenda o deniegue la inscripción de los documentos que por alguna causa legal sean inadmisibles en el Registro (arto 170 Ley 698).

3.1 El recurso de revisión.

El arto 38 de la Ley 290 dice que: “Se establece el Recurso de Revisión en la vía administrativa a favor de aquellos ciudadanos cuyos derechos se consideren perjudicados por los actos emanados de los Ministerios y Entes a que se refiere la presente Ley.

Es un recurso horizontal que se da contra los actos administrativos firmes cuando queda racionalmente duda de la validez del acto. Consiste en los motivos en que se apoya este recurso justifican su interposición sacrificando incluso, el principio de la seguridad jurídica que es la base de la firmeza de los actos

La vía administrativa referente a materia registral establece que el recurso de revisión se interpondrá cuando la calificación por parte del registrador o registradora suspenda o deniegue la inscripción de los documentos presentados. El recurso de revisión comprende el primero en cuanto a materia administrativa corresponde. Este recurso como su nombre lo indica es de revisión y quien conoce y resuelve sobre solicitud es el mismo Registrador o Registradora que realizó la calificación que denegó la inscripción del documento.

Características del recurso de revisión:

- a) Se interpone ante el mismo Registrador o Registradora que negó la inscripción.
- b) Tiene que ser presentado por escrito.
- c) Debe ser interpuesto en un término de cinco días hábiles a la fecha de la notificación de la resolución que deniega la inscripción ya que el término es perentorio.
- d) Debe encontrarse debidamente fundamentada, exponiendo los motivos y razones legales del proceder del recurso.
- e) El Registrador o Registradora tendrá diez días para resolver el recurso presentado de manera motivada y con indicación de sus fundamentos legales. En cuanto a este punto pueden pasar dos cosas, si accediere a la revisión ordena la inscripción, caso contrario resolverá denegándola, sin embargo, desde mi punto de vista acceder a la revisión no es fundamento para otorgar la inscripción, bien se puede acceder a revisar para comprobar si en realidad no cometió ningún error o falta en el proceso de calificación, posteriormente y luego de comprobar que todo está sujeto a derecho y que la calificación si comprobó que en realidad existen los motivos y formas señaladas por la ley para la no inscripción, puede basar sus fundamentos legales y resolverá denegándola.
- f) Procede el silencio administrativo positivo en caso de no haber emitido una resolución dentro del término señalado.

3.2 Recurso de Apelación.

Puede definirse como el recurso administrativo ordinario interpuesto ante el superior jerárquico del que dicte el acto impugnado, la naturaleza jurídica del recurso de apelación es ordinaria, este recurso se funda en la jerarquía administrativa. También denominado en otras legislaciones como recurso de alzada, este recurso se interpone ante el mismo funcionario que emitió la resolución denegando el recurso de revisión el cual lo remitirá a su superior jerárquico en este caso a la Dirección Nacional de los Registros.

Ahora bien este recurso se interpone cuando el Registrador o Registradora deniegue el recurso de revisión antes interpuesto, la parte interesada tendrá cinco días hábiles siguientes a la notificación para la interposición del recurso de apelación dirigido a la Dirección Nacional de Registros, recordemos también que el plazo es precluyente, una vez interpuesto el recurso de apelación ante la Dirección Nacional de Registros, Registrador o Registradora remitirá las diligencias formadas con un breve informativo de lo realizado a más tardar dentro de tercero día después de interpuesto el recurso de apelación. En caso de que el Registrador o Registradora se niegue a admitir la apelación, la parte interesada con la constancia de negativa podrá recurrir de hecho ante la Dirección Nacional de Registros. Recordemos que los Registros Públicos están regulados por la ley 698 y su estructura administrativa es la siguiente: La Comisión Nacional de Registros y la Dirección Nacional de Registros.

Características del recurso de Apelación:

- a) Es un recurso ordinario se funda en la jerarquía administrativa.
- b) Se interpone ante el superior jerárquico en este caso la Dirección Nacional de Registros.
 1. Tiene que ser presentado por escrito el cual deberá contener; la denegatoria del recurso de revisión interpuesto en primera instancia.
 2. El organismo al cual está dirigido.
 3. La identificación del interesado, y en su caso, de la persona que actúe como su representante con expresión de los nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de la cédula de identidad o pasaporte.
 4. La dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.
 5. . Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto de la solicitud.
 6. Referencia a los anexos que lo acompañan, si tal es el caso
 7. La firma del interesado.

- c) El plazo de resolución será de diez días hábiles a través de resolución motivada en derecho.
- g) Procede el silencio administrativo positivo en caso de no haber emitido una resolución dentro del término señalado.
- d) Este recurso agota la vía administrativa, dando lugar a la reclamación por la vía de lo contencioso administrativo.

3.3 Recurso de Hecho.

El recurso de hecho, llamado en otras legislaciones recurso de queja por denegación, es la garantía procesal del recurso de apelación.

En un sistema como el nuestro que permite, al tribunal a quo la facultad de admitir o negar la apelación interpuesta (art 173 Ley 698), es evidente que en el caso de la absoluta negativa de apelación, el apelante ya no tendría ya la oportunidad de lograr en recurso de alzada la revocación del fallo que le produce un perjuicio al apelante en la resolución registral emitida por el Registrado o Registradora, que en el caso quedaría como una resolución firme, para evitar este perjuicio del apelante existe este recurso que tiene como esencia una garantía al principio de apelación.

Este va a proceder cuando el Registrador o Registradora se niegue a admitir la apelación, la parte interesada, legitimada con la constancia negativa podrá recurrir de hecho ante la Dirección Nacional de Registros, debiendo aportar a su escrito de interposición conteniendo la razón denegatoria de la inscripción y la denegatoria de la apelación.

4. Silencio Administrativo.

En cuanto al silencio administrativo “se denomina al hecho de que cuando un ciudadano solicita algo a la Administración Pública (Estado, Gobierno) puede darse el caso de que ésta no responda. La Ley establece que en ciertos casos el silencio administrativo es *positivo*, lo que significaría que lo que se solicita es concedido. Sin embargo lo más corriente es que el silencio administrativo sea *negativo*, en cuyo caso el ciudadano sabe que, transcurrido el plazo legal, puede recurrir la referida negativa ante instancias superiores.

El silencio administrativo es una de las formas posibles de terminación de los procedimientos administrativos. Lo característico del silencio es la inactividad de la Administración cuando es obligada a concluir el procedimiento administrativo de forma expresa y a notificar la resolución al interesado dentro de un plazo determinado.

El silencio administrativo opera como un mecanismo que permite, en caso de inactividad por falta de resolución en procedimientos administrativos, imputar a la administración de que se trata un acto administrativo presunto, que tendrá la condición de verdadero acto, en caso de que las reglas del silencio lo configuren como estimatorio y que, por el contrario, será mera ficción jurídica, si se configura como desestimatorio”.³⁹

El segundo párrafo del arto 174 de la Ley 698 establece el plazo para resolución y señala que el caso que transcurra el termino sin que la Dirección Nacional de Registros dicte resolución expresa, se entenderá positivamente resuelto el recurso, como vemos opera el silencio administrativo. Después de haber determinado el concepto del silencio administrativo como veremos puede ser tanto negativo como positivo. En materia registral el silencio administrativo opera de manera positiva, en cuanto al silencio administrativo de manera personal lo catalogo de inconstitucional, en base al arto 131 de la Constitución Política que establece que: “...Los funcionarios públicos elegidos directa o indirectamente,

³⁹http://es.wikipedia.org/wiki/Silencio_administrativo

responde ante el pueblo por el correcto desempeño de sus funciones y deben de informarle de sus trabajos y sus actividades oficiales. Deben atender y escuchar sus problemas y procurar resolverlos". Bajo la tutela de este precepto constitucional cabe decir que el silencio administrativo debería de ser inoperante en el caso de que el funcionario público en este caso el Registrador o Registradora público debe de resolver ya sea emitiendo una resolución negativa o positiva sobre el derecho intentado por el particular (persona natural o jurídica) y no ampararse en el silencio administrativo.

5. Lo contencioso Administrativo.

La diferencia entre el recurso administrativo y el contencioso administrativo, se diferencian de los recursos contenciosos administrativos en que: Tenemos que referirnos al órgano ante el cual se está presentando dicho recurso, si hablamos de los recursos administrativos se interponen ante la misma administración pública; en cambio los recursos contenciosos administrativos pues aquellos que se interponen ante el órgano jurisdiccional competente en este caso los Tribunales. Las resoluciones que se producen en virtud de estos recursos administrativos constituyen actos administrativos, Pero la decisión emitida en virtud del recurso Contencioso Administrativo nos tenemos que remitir a una Sentencia.

Para que tenga lugar la reclamación por lo contencioso administrativo es menester haber agotado la vía administrativa (arto 178 Ley 698), es decir es un requisito del ámbito administrativo, lo contencioso administrativo es la reclamación ante la vía judicial propiamente dicha, debido a que según la ley 290 el poder jurisdiccional se divide en salas. Y la sala de lo contencioso administrativo es conocer; las acciones y recursos que en materia contencioso administrativo establezca la ley correspondiente; conocer y resolver los conflictos administrativos surgidos entre los organismos de la Administración pública y entre estos y los particulares. Es pues un proceso sobre todo lo actuado en la vía administrativa.

La Ley 350 regula lo contencioso administrativo, el arto. 35 de la Ley No. 350 establece: "La acción de lo contencioso - administrativo será admisible contra

todos los actos, resoluciones, disposiciones generales, omisiones o simples vías de hecho de la Administración Pública que no fueran susceptibles de ulterior recurso en la vía administrativa, cuando decidan directa o indirectamente el fondo del asunto, de forma tal que pusieran término a la vía administrativa o hicieran imposible continuar con su tramitación".

En la cual, el demandante podrá pedir la declaración de no ser conformes a derecho y en su caso la anulación, de los actos, omisiones, disposiciones generales y vías de hecho susceptibles de impugnación en sede contenciosa-administrativa. Así mismo, podrá pedir el reconocimiento de una situación jurídica individualizada y la adopción de las medidas necesarias para su pleno restablecimiento, entre ellas la declaración de haber lugar a daños y perjuicios materiales y morales, según fuere el caso, sin menoscabo de otras responsabilidades que se pudieren derivar.

Es importante destacar que la ley 350 fue recurrida por inconstitucionalidad en su arto 119. La Corte Suprema de Justicia (C.S.J) declara ha lugar el recurso de inconstitucionalidad de 31 artículos de la Ley 350, según la sentencia No 40 del 10 de Junio del 2002. Se declara inconstitucional y por ende inaplicable, pero los alcances de dicha sentencia no solo van en contra de Arto. 119 de la Ley No. 350, sino que por decisión de la mayoría se declaran de oficio inconstitucional otros 30 artículos de la Ley.

6. La vía Judicial o el denominado Ocurso.

Como había señalado anteriormente la vía judicial es una opción en cuanto a recurrir la resolución dictada por el Registrador o Registradora de negar la inscripción, es importante destacar que si se escoge la vía judicial y en caso de no obtener un resultado positivo, no se puede optar a la vía administrativa ya que solo se puede escoger una sola vía. En materia judicial los artos 1640 al 1645 del Pr. Regulan el proceso en la vía judicial.

CONCLUSIÓN

A la conclusión que he llegado, según a mi objetivo general y específicos son las siguientes:

- Que los recursos administrativos surgen o se incorporan en materia registral como un medio para ofrecer un trámite más expedito en cuanto a la resolución del derecho denegado (en este caso la negativa de inscripción por parte del Registrador o Registradora Publica).
- La calificación registral por parte del Registrador o Registradora Publico, teniendo como base en el principio de legalidad y los aspectos técnicos jurídico en el desempeño de dicha calificación, sirven como fundamento legal concreto contra las resoluciones administrativas interpuestas contra su decisión.
- Dentro del estudio de los recursos administrativos en materia registral propiamente dichos, son señalados por la ley dos recursos el de revisión y apelación, pero existe un tercer recurso, el de hecho, este opera cuando se da la negación del recurso de apelación y el cual se interpone directamente ante el superior jerárquico.
- En la ley 698 en su título VII se establece recursos contra las resoluciones registrales, si bien se establece el procedimiento administrativo a seguir, no nos establece que requisitos debe de contener el escrito de interposición en cada uno de los recursos (revisión, apelación, hecho), así mismo tampoco se establecen las causales para que proceda la interposición del recurso.
- Existen lagunas en cual pueda generar una discusión de que actos puedan ser recurribles o no.
- El agotamiento de la vía administrativa da lugar al proceso de lo contencioso administrativo.
- Cabe destacar que la falta de conocimiento, ya sea por no haber leído la ley o por no conocer a cabalidad el trámite administrativo de interposición de recursos, hacen que sea de poca utilidad la implementación de estos

recursos. Desde la publicación de la presente Ley solo han interpuestos dos recursos por la vía administrativa.

RECOMENDACIONES

Para una mayor disposición y actualización de conocimiento del Registro Publico es necesaria más beligerancia del uso y conocimiento sobre los mecanismos o recursos establecidos en la presente Ley, por parte de los profesionales en Derecho sean estos abogados o notarios públicos, ya que consiste en una agilización de trámites legales.

Por último, se hace necesario la creación de un reglamento que en el cual se establezcan los procedimientos, conceptos y causales para la interposición de tales recursos, necesarios para poder cubrir las lagunas que posee la Ley 698 pero aparte de esta crítica constructiva, es de gran importancia este avance en materia registral el cual supone un elemento más en la vanguardia registral del registro público de la propiedad inmueble.

BIBLIOGRAFIA

TEXTOS LEGALES

1. Buitrago, Arístides. Jurisdicción Voluntaria. León, UNAN, 1943 págs.
2. Díez Picazo, Luis. Instituciones de Derecho Civil. 2ª ed. Madrid, Ed. Tecnos, S.A, 1998, 419 págs.
3. Escobar Fornos, Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense. Managua. Ed. Hispamer. 1999. 336 págs.
4. Escorcía, Jorge Flavio. Derecho Administrativo. León. Ed. Universitaria, 2002.
5. Faudó Pons, Pedro, et al., Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. Barcelona, Ed. Atelier, 2008, 242 págs.
6. Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. Vigésima Novena Edición. Editorial Porrúa S.A. México, México D.F. 1990.
7. Goghlan R. Antonio. Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral. Buenos Aires, Ed. Albeldo-Perrot, 1991, 187 págs.
8. Gómez Galligo, Francisco. La Calificación Registral. Tomo I. Madrid, Ed. Civitas S.A, 1996, 1236 págs.
9. Jurisprudencia Sobre Casos Prácticos de Derecho Procesal Civil. Vol. I. 2002
10. Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán. Madrid. Ed. Imprenta Helénica, 1929, 374 págs.
11. Ortiz Urbina, Roberto J. Derecho Procesal Civil, Tomo II. Managua, Nicaragua.
12. Pérez Lasala, José. Derecho Inmobiliario Registral su Desarrollo en los países Latinoamericanos. Buenos Aires, Ed. De Palma, 1965, 746 págs.
13. Pérez Marín, Pascual. Introducción al Derecho Registral. Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 228 págs.
14. Roca Sastre, Ramón. Derecho Hipotecario Vol. I. 6ta edición, Barcelona, Ed. Bosch. 1968, 935 págs.
15. Roca Sastre, Ramón. Derecho Hipotecario. Tomo II. 6ª ed. Barcelona, Ed. Bosch, 1968.

16. Sánchez Calero. MANUAL DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. 2da edición, Valencia, Ed. Tirant lo Blanch, 2009. 189 págs.
17. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN. Derecho Registral (Civil VI), Bibliografía Técnicas S.A. Managua. Ed. Bictesa 1997.

TEXTOS LEGALES

1. Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II. Editorial Jurídica. 3ra edición. Managua, Nicaragua. 1988.
2. Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua. Editorial Jurídica. Tercera Reimpresión. Managua, Nicaragua. 1998.
3. Código Penal de la República de Nicaragua. Editorial Jurídica. Managua, Nicaragua. 2008.
4. Constitución Política de la República de Nicaragua. Hispamer. Managua, Nicaragua. 2006.
5. Ley No. 290, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo" Publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 102 del 3 de Junio de 1998. Managua, Nicaragua.
6. Ley No. 350, "Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo" Publicada en La Gaceta Diario Oficial No. 102 del 3 de Junio de 1998. Managua, Nicaragua.
7. Ley Orgánica del Poder Judicial y su Reglamento. Editorial Bictesa. Managua, Nicaragua. 2005.
8. Ley N° 698 "Ley General de los Registros Públicos". Publicada en la Gaceta Diario Oficial No 239 del 17 de Diciembre del 2009.
9. B.J página 42 del año 1998, Sentencia del 02-03-98 - Sentencia No. 122 de 09-10-02.

TEXTOS SECUNDARIOS

TESIS

1. Mayorga, José, y Marín, Ligia, Principios del Derecho Inmobiliario Nicaragüense. León, UNAN, 1995, 150 págs.
2. Sarria, Zamora. Del Registro Público y su Práctica. Tutor: Lic. Rafael Ortega Aguilar. UNAN, 1995.
3. Torres, Roger. La Función Calificadora del Registrador Publico de la Propiedad Inmueble. Tutor: Lic. Carlos Marín Moreno. UNAN, 1997, 89 págs.
4. Valle Torres, Rafael. La Calificación Registral en Nuestra Legislación Positiva. Tutor: Dr. Raúl Bermúdez Baca. UNAN, 87 págs.

DICCIONARIOS

1. Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, Nueva Edición, Actualizada, Corregida y Aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Editorial Heliasta S.R.L. Undécima Edición. Buenos Aires, Argentina. 1993.
2. Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.
3. Guillermo Cabanellas. Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires. Ed. Heliasta S.R.L. 334 págs.

INTERNET

1. Resumen de los Recursos Administrativos. Boletín Jurídico Tributario. Edición N° 53 | Octubre 2011 http://www.deloitte.com/assets/DcomNicaragua/Local%20Assets/Bol etin%20tributario/111006-ni_Boletin_Juridico_Tributario.pdf
2. Recursos Administrativos. Elaborado por: Wendy Naranjo Rendón, Instituto Universitario Tecnológico "Juan Pablo Pérez Alfonso" IUTEPAL. Extensión Puerto La Cruz. Venezuela.

- <http://www.monografias.com/trabajos23/recursosadministrativos/recursos-administrativos.shtml>
3. Los Recursos Administrativos.
<http://html.rincondelvago.com/recursos-administrativos.html>
 4. Recurso De Revisión.
Administrativo(Fiscal)<http://www.buenastareas.com/ensayos/Recurso-De-Revision-Administrativo-Fiscal/2700553.html>
 5. Biblioteca Jurídica Virtual
<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/86/art/art12.htm>
 6. Recursos Administrativos
<http://www.buenastareas.com/ensayos/Recursos-Administrativos/406460.html>
 7. Recurso de Hecho.
<http://www.monografias.com/trabajos22/recurso-de-hecho/recurso-de-hecho.shtml>
 8. Lo contencioso Administrativo.
<http://francybecerra.blogspot.com/2009/02/recurso-de-hecho.html>
 9. Silencio Administrativo. Concepto.
 10. http://es.wikipedia.org/wiki/Silencio_administrativo

SITIOS WEB

1. <http://www.rae.es/>
2. <http://es.wikipedia.org>
3. <http://www.deloitte.com/ni>
4. <http://www.asamblea.gob.ni>
5. <http://www.csj.gob.ni>
6. <http://www.google.com>
7. <http://www.monografias.com>

ANEXOS

4. El objeto social o clase de comercio u operaciones a que se dedique;
5. El nombre comercial del establecimiento que haya de inscribir en el Registro de Propiedad Intelectual conforme a la ley de la materia;
6. Capital Social. En el caso de sociedades anónimas deberá indicar la cantidad de acciones en que se dividió el capital y el valor nominal de cada acción;
7. La fecha en que deba comenzar a operar;
8. Vigencia de la sociedad;
9. Nombre de los socios fundadores;
10. Datos de las personas encargadas de la administración de la sociedad.

Art. 159 Sujetos de Inscripción Obligatoria.

Son sujetos de inscripción obligatoria:

1. Comerciantes o Empresarios individuales;
2. Las sociedades mercantiles;
3. Las agrupaciones de interés económico;
4. Las sucursales de los sujetos anteriormente señalados;
5. Las sucursales de las sociedades extranjeras;
6. Sociedades extranjeras que trasladen su domicilio a territorio Nicaragüense; y
7. Las demás personas o entidades que establezcan las leyes especiales.

Art. 160 Domicilio de los Sujetos Inscribibles en el Registro Mercantil.

La inscripción se practicará en el Registro correspondiente al domicilio del sujeto inscribible. El mismo criterio se aplicará para la legalización de los libros de los comerciantes o empresarios, administradores, liquidadores y demás operaciones que estén encomendados al Registro Mercantil.

En el caso de las sucursales deben inscribirse en el Registro Mercantil o de Comercio del respectivo departamento, cumpliendo las formalidades establecidas en la legislación de la materia.

El Cambio de domicilio de un departamento a otro departamento dentro de la República de Nicaragua se hará constar en el Registro mediante la correspondiente inscripción a través de solicitud escrita y los datos de inscripción se trasladarán al Registro del departamento del nuevo domicilio, a través de los procedimientos y formas que establezca el Reglamento de la presente Ley.

Si el cambio de domicilio se efectúa fuera de la República de Nicaragua, se estará a lo dispuesto por los convenios internacionales vigentes.

Art. 161 De los Libros del Registro.

El Registro Mercantil deberá llevar los siguientes libros:

1. De Recepción de documentos o diario;
2. De Inscripciones;
3. De índices que permitan una fácil localización de las personas a que se refieren las inscripciones que les corresponda efectuar;
4. Libro de Legalizaciones de Libros Contables autorizados a los comerciantes o empresarios; y
5. Libro de inscripción de prestamistas conforme la Ley que los regula.

Art. 162 Asientos de Inscripción.

Los asientos de inscripción serán llevados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la ley, su contenido deberá contener los datos establecido en esta Ley.

Art. 163 Plazo para la Práctica de los Asientos.

Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos en los documentos, dentro de los quince días siguientes al de la fecha del asiento de presentación.

Si el documento adoleciera de defectos subsanables, el plazo se contará desde que se hubiesen aportado los documentos que la subsanación exija. La aportación de tales documentos se hará constar por nota marginal.

Art. 164 Prioridad de la Inscripción.

Se considera como fecha de inscripción la fecha del asiento de presentación. Para atender la prioridad entre dos o más inscripciones de igual fecha, se atenderá a la hora de presentación.

Capítulo III Del Registro de Personas

Art. 165 Documentos Objeto de Inscripción en el Registro de Personas.

En el Registro de Personas se inscribirán:

1. Las ejecutorias y documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas;
2. Las demandas relativas a la declaración de presunción de muerte, incapacidad de administrar, incapacidad o indignidad del heredero o legatario y cualquiera otra por las que se trate de modificar la capacidad o estado civil de las personas;
3. La sentencia que declare la ausencia o la presunción de muerte, y quienes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes;
4. La solicitud y la sentencia relativas a la insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores;
5. La certificación en que conste la aceptación de albacea;
6. Los documentos públicos o auténticos en que se constituya una Sociedad Civil;
7. Toda declaración de heredero;
8. Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones;
9. Las sentencias de divorcio en general y las de nulidad del matrimonio; y
10. Todos los otros documentos señalados por la Ley.

Art. 166 Constatación en el Libro de Inscripciones de Propiedades.

Una vez practicada la inscripción de las circunstancias antes enunciadas en el Libro de Personas, de oficio se hará constar dicha información a través de una nota marginal en los asientos relativos a los derechos reales sobre las fincas inscritas a favor de la persona afectada.

Art. 167 Contenido del Asiento de Inscripción.

Además de las circunstancias expresadas en todo asiento de inscripción, se deberá expresar la especie de incapacidad, facultad o derecho del título con indicación de las generales de ley de las personas que aparezcan en el documento.

El asiento de inscripción de las situaciones de limitación de capacidad de carácter permanente, estará vigente mientras no se decrete judicialmente su cancelación, por la resolución de rehabilitación de la persona incapacitada.

Art. 168 Circunstancias de las Resoluciones Judiciales.

Las resoluciones judiciales de conformidad a lo establecido en la presente Ley deberán expresar:

1. El Juez o Tribunal que la hubiese dictado;
2. La Fecha;
3. La clase de procedimiento seguido;
4. Las circunstancias personales de la persona afectada por la misma;
5. Su parte dispositiva, que se transcribirá íntegramente en el asiento a practicar; y
6. La firmeza de la misma.

Art. 169 Nota al Pie del Mandamiento.

El Registrador o Registradora, una vez practicado el asiento, hará constar la práctica del mismo, indicando los derechos o bienes afectados por la resolución al pie del mandamiento; el cual será devuelto a la persona interesada.

TÍTULO VII DE LOS RECURSOS CONTRA LAS RESOLUCIONES REGISTRALES

Capítulo Único Disposiciones Generales

Art. 170 Recursos contra la Negativa del Registrador o Registradora.

El Registrador o Registradora suspenderá o denegará la inscripción de los documentos que por alguna causa legal sean inadmisibles en el Registro, y tomando anotación preventiva, si lo pidiere la persona interesada, devolverá el documento para que se subsane el o los vicios que lo hacen inhábil para acceder al Registro o bien, para que las partes a su elección puedan ocurrir

a usar de su derecho ante el Juzgado Civil de Distrito competente según las disposiciones contenidas en los artículos 1640 al 1645 del Código de Procedimiento Civil, o usar la vía administrativa según se determinará a continuación.

Art. 171 Recurso de Revisión.

Si el notario o notaria autorizante o persona interesada no estuvieren de acuerdo con la calificación del Registrador o Registradora que deniega la inscripción del documento, podrá, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que deniega la inscripción, interponer por escrito recurso de revisión exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta su recurso, ante el mismo Registrador o Registradora.

Art. 172 Plazo para Resolución.

El Registrador o la Registradora dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del recurso, decidirá por resolución motivada, con indicación de sus fundamentos legales. Si accediere a la revisión ordenará la inscripción, caso contrario resolverá denegándola, notificará a la parte recurrente y dejará constancia al margen del asiento de presentación del documento las circunstancias de la misma, quedando a salvo los derechos de la parte recurrente de interponer recurso de apelación ante el Registrador o Registradora para la Dirección Nacional de Registros. En caso de que transcurra el término señalado sin que el Registrador, Registradora o la Dirección Nacional de Registros dicten resolución expresa se entenderá resuelto positivamente el recurso; y el interesado ocurrirá ante la Dirección Nacional de Registros solicitándole que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

Art. 173 Recurso de Apelación Administrativo.

Si el notario o notaria autorizante o la parte interesada no estuvieren de acuerdo con la resolución de primera instancia, podrán dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación interponer recurso de Apelación dirigido a la Dirección Nacional de Registros. Para ello, presentará su escrito de apelación ante el Registrador o la Registradora. Si la apelación se presentare dentro del plazo legal, el Registrador o la Registradora remitirá las diligencias formadas con un breve informativo de lo realizado a más tardar dentro de tercero día después de interpuesto el Recurso a la Dirección Nacional de Registros.

En el caso de que el Registrador o la Registradora se niegue a admitir la apelación, la parte interesada con la constancia de negativa podrá recurrir de hecho ante la Dirección Nacional de Registros, debiendo aportar a su escrito de interposición el instrumento conteniendo la razón denegatoria de la inscripción y la denegatoria de la apelación.

El notario, notaria o la parte interesada, deberán expresar en el escrito de apelación la dirección exacta para oír notificaciones donde pueda serle dirigida nota certificada o telegrama, dándole aviso de la resolución dictada. Si se omitiere tal requisito, las resoluciones se tendrán por notificadas por el transcurso de las veinticuatro horas, las que serán fijadas en la tabla de avisos correspondiente.

Art. 174 Plazo para Resolución.

Recibido el expediente por la Dirección Nacional de Registros, ésta a través de resolución motivada en derecho, deberá resolver a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción de las diligencias de parte del Registrador o Registradora. En el caso que transcurra el término anterior sin que la Dirección Nacional de Registros dicte resolución expresa, se entenderá resuelto positivamente el recurso y el interesado ocurrirá ante la Comisión Especial de Registros a solicitar que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

Art. 175 Efectos de la Apelación Administrativa.

Resuelta la apelación por la Dirección Nacional de Registros, devolverá las diligencias al Registro respectivo. Si se hubiere ordenado inscribir el documento y cumplidos los requisitos que se indicaren en la resolución, se practicará el asiento. En caso contrario ordenará cancelar el asiento de presentación.

Art. 176 Responsabilidad por las Inscripciones Ordenadas.

La inscripción respectiva se hará bajo la responsabilidad de la autoridad que

así lo hubiere ordenado, dejando constancia de ello en el asiento registral respectivo.

Art. 177 Medios de Notificación.

Surtirá plenos efectos legales y se considerará válida, la notificación vía correo certificado y cualquier otro sistema que decida la Dirección Nacional de Registros.

Art. 178 Agotamiento de la Vía Administrativa.

La resolución de la Dirección Nacional de Registros agota la vía administrativa, dando lugar a continuar la reclamación por la vía de la jurisdicción Contenciosa Administrativa.

**TÍTULO VIII
Disposiciones Finales**

**Capítulo I
Disposiciones Varias**

Art. 179 Modernización del Sistema Nacional de Registro.

La Corte Suprema de Justicia, deberá garantizar que de los fondos obtenidos en concepto de aranceles registrales sea destinada una partida suficiente para la modernización de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro y su sostenibilidad, a fin de asegurar la eficiencia, eficacia y celeridad en la prestación de los diferentes servicios registrales a las personas que los requieren.

Art. 180 Convenios Interinstitucionales.

Se faculta al SINARE para que lleve a cabo convenios de intercambio de información y capacitación con otras instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales.

Art. 181 Fiscalización de los Fondos del SINARE.

Corresponde a la Contraloría General de la República la fiscalización de los fondos del SINARE.

Art. 182 Regularización del Folio Real.

Cuando de la información catastral se desprenda que hay múltiples inscripciones de un mismo inmueble y que como resultado de ello se origine un conflicto de derechos, cuya resolución corresponda al Poder Judicial, el Registro dejará constancia de tal situación mediante nota marginal respectiva en cada una de las fincas afectadas.

Art. 183 Reposición de la Información Registral.

En caso de pérdida por cualquier causa de la información registral contenida en la base de datos, de uno o varios folios contenidos en los libros de los Registros de la Propiedad Inmueble y Mercantil, se faculta al Registrador o Registradora para su reposición utilizando la información que consta en sus archivos digitales. Estos folios tendrán el mismo valor y fuerza legal que los perdidos.

Art. 184 Sistema Automatizado.

Autorízase al SINARE a utilizar sistemas automatizados en los procesos de inscripción de documentos que se presentan a las oficinas registrales.

La adopción de dicho sistema se hará de forma gradual, sin perjuicio de poder utilizar el sistema manual tradicional cuando fuere necesario y así lo determine la Comisión Especial de Registros.

La Comisión Especial de Registros, en la oportunidad que resulte técnica y administrativamente apropiado, resolverá sobre la fecha de implementación del Sistema en cada Oficina de Registro y emitirá las instrucciones que para ello considere conveniente a través del instructivo correspondiente.

Art. 185 Reglamentación.

La presente Ley deberá ser reglamentada.

**Capítulo II
Disposiciones Transitorias**

Art. 186 Transitorios.

Para efecto de la presente Ley se consideran como disposiciones transitorias las siguientes: