

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA  
UNAN- LEÓN**



**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
CARRERA DE DERECHO**

**MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO EN  
DERECHO**

**TEMA: FE PÚBLICA Y SEGURIDAD JURÍDICA EN EL SISTEMA  
NICARAGÜENSE.**

**AUTORES:**

**DOUGLAS ESTEBAN ACEVEDO**

**JULISSA MARIA CORTEZ CASTILLO**

**LUISA EMILIA CHAMORRO GARCÍA.**

**TUTOR: MRS. JUAN PABLO OBANDO**

**LEÓN, AGOSTO 2005.**



# AGRADECIMIENTO



## *AGRADECIMIENTO*

*A Dios nuestro señor, que nos mantuvo, siempre con fuerza para salir adelante en la realización de este trabajo.*

*A nuestros padres que estuvieron en todo momento con nosotros y nos brindaron el apoyo y la comprensión para concluir con éxito este trabajo monográfico*

*Nuestro tutor Lic Juan Pablo Obando por su dedicación y esmero al guiarnos en la realización de este trabajo.*

*A nuestros Familiares, Amigos y demás personas que de alguna u otra manera contribuyeron en la culminación de este sueño*

*A nuestros maestros por ayudar a nuestra formación a lo largo de nuestra carrera.*



# DEDICATORIA



## *DEDICATORIA.*

*A Dios por darme la vida, la fuerza de voluntad y la sabiduría para lograr mis metas.*

*A mi madre **GLORIA DEL CARMEN GARCIA IBARRA DE CHAMORRO** quien es la persona más importante en mi vida, que siempre estuvo a mi lado en los momentos más difíciles a ella por derecho le corresponde el título que hoy ostento. Gracias Madre por ser como eres.*

*A mi padre **ABRAHAN PATRICIO CHAMORRO ANDURAY** y a mi abuelita **LUISA EMILIA ANDURAY DE CHAMORRO** aunque no estén hoy a mi lado de forma física siempre han estado de forma espiritual a ellos, por cuidarme y protegerme siempre.*

*A todos mis Tíos por ayudarme y apoyarme cuando siempre los necesite. Gracias por todo.*

***LUISA EMILIA CHAMORRO GARCIA.***



## DEDICATORIA

*Primeramente a dios que es el que me dio la fuerzas, la destreza y la inteligencia para poder salir adelante siempre en mis estudios y en la realización de este trabajo monográfico.*

*A mi madre que es la persona que estuvo junto a mi siempre aconsejándome, formándome y inculcándome valores es por ella que jamás di un paso atrás, siempre mire hacia delante, estoy seguro que en mi logros mi madre se merece tanto merito como yo porque sin su apoyo tanto económico como psicológico nada esto fuera posible, es por eso que dedico de manera especial y por que se lo merece a mi madre a quien amo y respeto con todo mi corazón su nombre es **MARIA DE LOS SANTOS ACEVEDO**.*

*A mis hermanos **EDDY, YADERY YORLENIS ACEVEDO** quienes me apoyaron incondicionalmente y me ayudaron a salir adelante para que en la familia hubiera un profesional y que yo estoy seguro que ellos están orgullosos de tener un hermano profesional Gracias hermanos los quiero mucho.*

*También dedico este trabajo a todas las personas que de alguna u otra manera me ayudaron y estuvieron siempre conmigo. Gracias a todos*

**DOUGLAS ESTEBAN ACEVEDO**



## DEDICATORIA

*A dios por darme sabiduría, inteligencia, comprensión, capacidad, memoria y todas aquellas cosas que poseo y que contribuyeron para culminar con éxito este trabajo.*

*A mis padres **MARJA DELA CRUZ CASTILLO PEREZ Y LUCIANO CORTEZ RODRÍGUEZ**, por ser las personas mas importantes para mi, por ser mis guías, y amor me brindaron toda su comprensión y apoyo incondicional, este éxito es mío como de ellos.*

*A mis hermanos **DENNIS, BAYARDO, YISSELA, KENIA, Y WILLIAM** por contribuir conmigo a la realización de esta meta.*

*A mis familiares y a todas aquellas personas que de una u otra forma me facilitaron su ayuda para la culminación de este sueño.*

**JULISSA MARIA CORTEZ CASTILLO**



# ANEXOS



## ÍNDICE

### TEMA. FE PÚBLICA Y SEGURIDAD JURIDICA EN EL SISTEMA NICARAGUENSE.

INTRODUCCIÓN ----- 1

#### CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA FUNCIÓN Y ORGANIZACIÓN NOTARIAL.

1- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NOTARIADO -----	2.
2- DESARROLLO NOTARIAL DE LOS PAÍSES AMERICANOS DE DERECHO NOTARIAL	
3- CONCEPTO DEL NOTARIAL-----	7
4- CONCEPTO DE DERECHO NOTARIAL -----	8
5- CONCEPTO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL -----	8
6- IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL -----	9

#### CAPITULO II. FE PÚBLICA Y SEGURIDAD JURÍDICA.

##### 1- FE PÚBLICA.

1.1 CONCEPTOS DE FE PÚBLICA -----	10.
1.2 REQUISITOS DE LA FE PÚBLICA -----	11.
1.3 TIPOS DE FE PÚBLICA.-----	14
1.4CLASES DE FE PÚBLICA-----	15



## **2- SEGURIDAD JURÍDICA.**

2.1- CONCEPTO DE SEGURIDAD JURÍDICA -----	19.
2.2 – SEGURIDAD JURIDICA EN EL QUEHACER NOTARIAL-----	20

## **CAPITULO III. FORMALIDADES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO.**

### **INTERNAS.**

1 PRESENCIA SIMULTANEA DE LAS PARTES.-----	24
2 JUICIO FAVORABLE DE CAPACIDAD -----	24
3 LECTURA DEL DOCUMENTO QUE HA DE TRANSFORMARSE EN DOCUMENTO PUBLICO -----	28

### **EXTERNAS.**

1 PAPEL SELLADO-----	32
2 NUMERACION, NOMBRE DEL NOTARIO, LUGAR Y FECHA ----	37
3 GRAFÍA DEL INSTRUMENTO PÚBLICO -----	43
4 LETRA Y TINTA -----	45
5 REDACCION DEL INSTRUMENTO PUBLICO -----	47
6 ESTILO -----	49
7 IDIOMA-----	51
8 LENGUAJE -----	54
9 CIFRAS, GUARISMO Y ABREVIATURA -----	56
10 CEDULA DE IDENTIDAD -----	59.



11	SUBSANACIÓN O CORRECCIÓN DE ERRORES.	62
12	ADICIONES Y APOSTILLAS	64
13	ENTRERREGLONADURA	65
14	ENMENDADURA	66
15	RASPADURA Y BORRONES	66
16	TESTADO	67
17	ESPACIOS EN BLANCO O VACIOS	67
18	SELLO Y FIRMA	69
19	TIMBRE FISCAL	74

#### **CAPITULO IV. RESPONSABILIDADES NOTARIAL.**

1-	CONCEPTOS DE RESPONSABILIDAD NOTARIAL	77.
2-	RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA O GUBERNATIVA	79
3-	RESPONSABILIDAD PENAL.	88
4-	RESPONSABILIDAD CIVIL.	97
5-	RESPONSABILIDAD FISCAL.	103

#### **CAPITULO V. CASOS PRACTICOS DE SANCIONES CORRECCIONALES IMPUESTAS A LOS NOTARIOS.**

1-	NOTARIOS SANCIONADOS EN EL PERIODO COMPRENDIDO DE 1999 AL 2000	106
	CONCLUSIONES	110
	RECOMENDACIONES	111
	BIBLIOGRAFIA	113



## INTRODUCCIÓN.

En una sociedad cambiante, vemos de forma clara que cada ordenamiento jurídico busca la creación de una ley que tenga como fin resolver conflictos, controversias, pero para que la ley consiga su objetivo es importante que la institución del notariado persista en la fe pública, garantía, seguridad jurídica, y perpetua constancia en sus actos.

Por tal razón que al elaborar esta monografía nos sentimos comprometidos a valorar el grado de eficiencia del que hacer notarial ya que nuestro sistema jurídico esta cruzando actualmente por una etapa critica sobre todo cuando el ejercicio de notariado con el del abogado recae sobre una misma persona.

Debido a eso queremos ofrecer medidas alternativas basadas en recopilaciones a abogados y notarios incorporados en la excelentísima corte suprema de justicia.

Todo con el fin de que los notarios garanticen con su actuación la fe pública en el instrumento publico, y esto se logra cumpliendo con las formalidades y solemnidades contempladas en la ley del notariado anexa al código de procedimiento civil vigente desde el año 1905.

No podemos terminar sin decir que el notario como fedatario Público debe actuar con rectitud, honestidad y basarse en principios éticos que den credibilidad, para que la sociedad pueda tener certeza y seguridad en el instrumento publico.

## 1- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NOTARIADO.

Podemos señalar como antecedentes lejano de las institución notarial a los escribas del Rey, los escribas de la ley , los escribas del Estado , y los escribas del Pueblos , todos ellos de la figuras de la cultura hebrea

Los hebreos tuvieron funcionarios de gran similitud con el notario y que fonéticamente tientan a pensar en un antepasado del notario en ese contexto histórico se le llama escriba aunque sus funciones y facultades demuestran gran similitud comparándolos con el notario de la era moderna.

Existían escribas de varias actividades, el escriba del rey, era un funcionario que autenticaban los actos y resoluciones monárquicas. Al escriba de la ley se le reconocía capacidad suficiente como para constituirse en el intérprete de la ley. El escriba del Pueblo, redactor de pactos y convenios como las convenciones patrimoniales, la compraventa y los arrendamientos, el escriba del rey alcanzaban cierto grado de preeminencia por su condición autenticadota de los actos por el monarca.

Como afirmamos anteriormente era el escriba del pueblo el encargado de redactar las convenciones antes referidas, todos los escribas eran funcionarios estatales, aunque no se puede afirmar a ciencia cierta que el escriba del pueblo perteneciera o no a este rango.

Hubiese sido o no el escriba del pueblo un funcionario Publico, es claro que su función se vinculaba plenamente en la actividad privada, e así que podríamos

encontrar en este escriba del Pueblo una actividad semejante a las del notario en cuanto a redactor de documentos.

Este rebuscado Antepasado seria el mas humilde posición en la escala de escribas habido en el pueblo hebreo.<sup>1</sup>

## **2- DESARROLLO NOTARIAL EN LOS PAÍSES AMERICANOS.**

Tuvo su nacimiento con la llegada de Cristóbal Colon, el 12 de Octubre de 1492 al Continente Americano trae consigo una serie de personaje en los que podemos encontrar el primer notario Rodrigo de Escobedo escribano del Consulado del mar quien era el Responsable de elaborar el diario a bordo del barco o nave registraba la Mercancía y autorizaba la entrada y salida de toda persona y mercadería del buque.

A finales del siglo quince, en momento que el notariado se encontraba en plenitud debido a las diferentes transacciones económica que se desarrollaron, Rodrigo de Escobedo logro desarrollar en América una institución notarial jurídica similar a la de España, insertándolo en las leyes de india, haciendo mas extensivo el derecho notarial Indiano e ahí que nuestra Legislación Nicaragüense adopta la Legislación Hispánica es cuando Nicaragua adquiere organización propia administrativa.

---

<sup>1</sup> MAYORGA SIRERA LUIS Compilación de derecho Notarial tomo I

En el año de 1528 en la posición de **PEDRARIAS DÁVILA** surge el primer escribano **FRANCISCO HURTADO**, quien asignado a ejercer la función de escribano de provincia la función de este es de servir como asesor o secretario administrativo, colaborador así como el funcionario de orden como eran recaudadores de impuesto y demás miembros del personal de gobierno.

Con respecto al notariado no surgieron normas especiales y se aplicó en Nicaragua la ley de la **Siete Partida** en la cual se crea la escribanía para cada pueblo y cabeza de jurisdicción para autorizar escrituras e instrumentos, custodiar documentos, documentos hechos de nuevo, descubrimientos y nuevas tierra conquistadas.

ESCRICHE: Nos dice que don Alfonso el Sabio creó la escribanía y que se estableciera ciertos números de ellos en cada pueblo para autorizar escritura con asistencia de dos o más testigos señalándose ciertos derechos por su trabajo.

Según las leyes Castellana los escribanos se clasificaban en:

- ❖ REALES: Quienes ejercían las funciones en el reino.
- ❖ DE NUMERO: Eran fijos y determinados solamente ejercían su oficio en el pueblo que se le asignaba.
- ❖ DEL AYUNTAMIENTO O DEL CONSEJO: asistían a la junta y autorizaban su acuerdo.
- ❖ DE CÁMARA: Actuaban dentro de los tribunales superiores.

Para poder ser escribano se necesitaba ser hombre y no esclavo, lego y no eclesiástico, mayor de veinticinco años de edad, haber sido incluido en la materia y practicas por cuatro años con un escribano: Con titulo y notaria que lo acredite, idoneidad, buena reputación, poseedor de bienes para responder por los excesos y culpas que cometieren en el ejercicio de su profesión y ser notario legitimo, por otra parte era prohibido otorgar títulos de escribanos a mestizos, mulatos. Todo esto de conformidad con la ley séptima y octava parte II titulo XIX (leyes de india).

Dentro de las obligaciones que tienen los notarios encontramos:

- ❖ Autorizar actos o contratos y extender la correspondiente escritura.
- ❖ Dar fe y testimonio de los que ellos autorizan.
- ❖ Llevar un libro llamado registro o protocolo para asentar en el la escritura y extenderlas cumplidamente.
- ❖ Conservar con todo cuidado bajo su responsabilidad los registros o protocolo y signarlo cada fin de año bajo pena de suspensión.
- ❖ Enviar a la audiencia de Guatemala copia literal del índice de protocolo en los primeros ochos días del mes de enero.

Como podemos observar estas obligaciones con las variantes que la evolución de esta institución hasta nuestros días, son similares a las que actualmente se exigen a los notarios.

En 1853 la primera norma afirmativa del notariado en Nicaragua fue durante el gobierno de fructo Chamorro. En esta norma se establecen los requisitos para ser autorizado como escribano los cuales eran similares a los que habían durante la dominación Española tales como:

- ❖ Ser del Estado Señorial.
- ❖ Mayor de veinticinco años.
- ❖ Conocimiento Jurídico, estos podían obtenerse mediante las practicas con otros notarios.

El acto de investidura del notario adquirió gran importancia y se hace participar en el a los tres estados, primero al ejecutivo y a la municipalidad respectiva a cerca de la idoneidad del solicitante.

El poder legislativo comprobaba que el solicitante llenaba todos los requisitos y la Corte Suprema de Justicia tomaba la promesa de ley, otorga el titulo y además asignaba el signo a utilizar para su identificación y autenticidad de los documentos que participaban.

Posteriormente surgen los primeros códigos de Nicaragua tales como: Código Civil de 1867, luego el primer código de procedimiento civil de 1871 en el que se recoge un capitulo especial de la cartulacion y que derogado por el nuevo Código Procedimiento Civil de 1905 el cual llevo como anexo la ley del notariado vigente la cual esta dividida en siete capítulos que son: El notariado y el concepto del notario, las obligaciones del notario, de la guarda, conservación del Protocolo, de la

protocolización del documento con las disposiciones generales de las responsabilidades de los notarios.

Debido a eso creemos que la institución del notariado ha venido evolucionando hasta convertirse en una verdadera institución organizada el cual hace del notario un funcionario investido por el Estado de Fe extrajudicial para amparar el ejercicio del derecho por los particulares al contraer toda clase de relaciones entre si a cuya alcance la ley pone un conjunto de medios y procedimientos técnicos que el notario utiliza para ese propósito.<sup>2</sup>

### 3- CONCEPTO DEL DERECHO NOTARIAL.

RIEZA AIZA dice: Que el derecho notarial es aquel complejo normativo que regula el ejercicio y efecto de la función notarial con objeto de lograr la seguridad jurídica y permanencia de las situaciones jurídicas a la que a la misma se aplica.

SANAHUJA Y SOLER dice: Que el derecho notarial es aquella parte del ordenamiento jurídico que asegura la ida de los derechos en la normalidad, mediante la autenticación y legalización de los hechos de que dependen.<sup>3</sup>

LARRAUD RUFINO dice: Que el derecho notarial es el conjunto sistemático de normas que establecen el régimen jurídico del notariado.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Buitrago Roberto, derecho notarial ob.cit. Pág. 41.

<sup>3</sup> SANAHUJA Y SOLER ,Tratado de derecho notarial tomo I

<sup>4</sup> LARRAUD RUFINO, Curso de derecho notarial, edición depalma buenos aires 1966 Ob., cit, Pág. 83.

#### 4- CONCEPTO DE NOTARIO.

AVILAS ÁLVAREZ PEDRO dice : El Notario es el funcionario Público autorizado para dar Fe , conforme a las leyes de los contratos y demás actos extrajudiciales.

LARRAUD RUFINO dice: El escribano o notario es el agente natural de la función notarial por lo menos lo es en los países adheridos a la unión internacional del notariado.<sup>5</sup>

#### 5- CONCEPTO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.

ENRIQUE GAMBOA dice: La función notarial es una delegación por parte del estado a un profesional del derecho como lo es el notario con el fin de impartir Fe Pública a todo acto o contrato que se rija por el derecho privado.

FRANCISCO MARTÍNEZ SEGOVIA define: La Función notarial como aquella función Profesional, y documental, autónoma, jurídica, privada y calificada, impuesta y organizada por la ley , para procurar la seguridad , valor y permanencia de hecho y de derecho al interés jurídico de los individuos patrimonial o extramatrimonial entre vivos o por causa de muerte en relaciones jurídica de voluntades concurrentes y en el hecho jurídico , humano o naturales , mediante su interpretación y configuración , autenticación , autorización y resguardo confiado aun notario.

---

<sup>5</sup> BUITRAGO NICOLÁS, Institución del derecho notarial nicaragüense Ob. cit Pág. 47.

DOCTOR ROBERTO BUITRAGO dice: Que es la actividad desarrollada, por el notario con el fin de recibir la voluntad de los sujetos contratantes, esta voluntad se moldea y escritura conforme la ley y se hace autentica para que produzca determinadas consecuencias.<sup>6</sup>

## **6- IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.**

La importancia no depende de la apreciación objetiva de las personas, su importancia depende del papel trascendental que desempeñe el notario en el planteamiento y solución de toda naturaleza por ser los notarios funcionarios que actúan por delegación del estado y de igual manera profesionales del derecho que ejercen la profesión de manera independiente los cuales tienen la función de recibir e interpretar la voluntad de las partes , asesorar a las partes sobre la celebración del acto jurídico , dar forma jurídica a la voluntad de las partes , libramiento de testimonio y custodia de protocolo.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> BUITRAGO ROBERTO , DERECHO NOTARIAL I Ob. cit Pág. 10.

<sup>7</sup> MAYORGA SIRERA , LUIS Recopilación de derecho notarial I

## Capítulo II

### Fe Pública y Seguridad Jurídica.

#### 1-Concepto de Fe Pública.

**Fe Pública Jurídica propiamente dicha:** es el elemento de carácter oficial que nos obliga a aceptar como válido la realización de un hecho determinado independientemente de la voluntad de las personas establecidas por el orden Jurídico de cada país. La Fe publica (simple) es la característica que se encuentra impregnada en los documentos redactados por gestarios (notarios) que nos obliga a tener como cierto su contenido en virtud de la autoridad de que goza con que hallamos presenciado su otorgamiento.<sup>8</sup>

#### CONCEPTO DE FE PÚBLICA.<sup>9</sup>

- a) Es una presunción legal de verdad.
- b) Es una imperativa jurídica o verdad oficial impuesto por el estado vigente mientras no se pruebe su falsedad.
- c) Relación de verdad entre el hecho o acto y lo manifestado en un instrumento.
- d) La seguridad dada por el estado para afirmar que un acto o hecho es verdadero.

---

<sup>8</sup> BUITRAGO ROBERTO, derecho notarial Ob. cit Pág. 10 párrafo 4.

<sup>9</sup> MAYORGA SIRERA LUIS , compilación de derecho notarial tomo I

- e) Creer en la realidad de las apariencias.
- f) Es una creencia legalmente impuesta y referida a la autoría de ciertos objetos (documentos, monedas, sellos, etc) o a determinados actos públicos (sentencias actos administrativos autorizaciones judiciales) o sobre el hecho de haber ocurrido un comportamiento o acontecer.
- g) Imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir originalmente sobre su verdad objetiva.
- h) Imperativa jurídico que impone el estado a un pasivo contingente universal para considerar ciertas y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un elemento que no percibe este contingente por su sentidos también es el contenido del instrumento que lo contiene.<sup>10</sup>

### **1.1 Requisitos de la Fe Pública.**

1. Presencia de un fedatario publico.
2. Actuación solemne.
3. Evidencia.
4. Objetivación
5. Coetaneidad o simultaneidad.

---

<sup>10</sup> IDEM.

## 1. Presencia de un fedatario publico.<sup>11</sup>

Para que una sentencia en el orden procesal sea valida, es necesario que sea juez o tribunal el elemento esencial constituyente así como el derecho notarial para que haya escritura pública es necesario la presencia de un fedatario público aunque pueden haber documentos (Públicos) que tienen fe pública y no son notariales, que en la legislación Nicaragüense los ubica como documentos auténticos. Ej.: Documentos administrativos **Arto 2364 C.**

## 2. Actuación Solemne.

Es el cumplimiento de las formalidades por parte de ese fedatario público, una solemnidad esencial el que cada funcionario trabaje o actué, debe estarlo haciendo en el ejercicio de sus funciones y actuando en los casos que la ley vigente autorice su presencia.

Cuando actué en casos autorizados deben darle cumplimiento rígido a las normas generales que regulan su función profesional y las especiales que regulan el contrato donde este interviene. **Arto 2364C y 41 LN.**

---

<sup>11</sup> BUITRIAGO ROBERTO, derecho notarial tomo I, Pág.11, 12.

### 3. Evidencia.

Es la relación que existe entre el autor del acto jurídico y el instrumento notarial, es decir, entre el quien y el ante quien, el notario narra el hecho propio y constata el derecho ajeno, estas están contenida en el **Arto 23.LN** y son:

- Asegurarse de la identidad de los otorgantes y que tienen a su juicio la capacidad para contratar en determinado acto o contrato.
- Que fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos en caso de testamento abierto e interprete en su caso.
- Explicación a los otorgantes del valor y consecuencia del contenido de la escritura.
- Que los otorgantes han manifestado conformidad entre lo dicho por ellos y lo redactado por el notario y además hacerlo concreto mediante su firma, los otorgantes, los testigos y otros en su caso.

### 4. Objetividad

Al escribir el documento lo que esta haciendo el Notario es dejar constancia de lo que el hace y de lo que dicen los contratantes, lo cual es fundamental para la garantía y permanencia de las declaraciones contractuales.

El derecho notarial se materializa escribiendo los contratos en papel sellado en el protocolo.

## 5. Coetaneidad o simultaneidad.

Es la realización de hechos al mismo tiempo y se aplica exigiendo los cuatros primeros requisitos en un solo acto y cumplimiento con la lectura del instrumento público a los contratantes en presencia de los testigos, ya sean de conocimiento o instrumentales como en el Testamento, ya que esta exigencia ha sido derogada para el resto de contrataciones, de conformidad con el Art. 6 de la ley 139, ley que da mayor utilidad a la institución del notariado.

### 1.2 Tipos de Fe Pública

a. Según el momento en que surge.

**Originaria:** Es la que surge en el mismo momento en el que el acto jurídico adquiera existencia. Surge cuando el notario le da autenticidad o cuando el hecho o el acto que se debe dar fe fue percibido por lo sentido del notario.

b. Según la fuente donde surge la materia sobre la que recae.

**Derivadas:** Se refieren a hechos que han surgido en un momento anterior, pero con figura en el documento, el notario reproduce ese momento. Ej. Copias y testimonios obtenidos del protocolo, se le llama derivado porque es una afirmación posterior del notario a los hechos convenidos en los documentos, ósea que es dar fe de hecho o escrito de tercero.

### 1.3 Clases de Fe pública

#### a. Fe pública legislativa.

Esta se encuentra en los documentos que expide el órgano de gobierno encargado de emitir las leyes, el cual en su ámbito de competencia es una fe pública intrínseca, la cual surge efecto en los actos de publicación y promulgación de las leyes. Quienes reciben estas disposiciones, deben de tener por cierto, verdadero y obligatorio texto de éstas.

#### b. Fe pública judicial

Es la que se encuentra en los expedientes, sentencias y resoluciones que extienden los órganos del poder judicial, su naturaleza es menos accesoria que las demás porque puede ser excepcionalmente se les autorizan a los jueces actuar como notarios. Este tipo de fe de acuerdo al Ato 160 de la ley orgánica del poder judicial, se le delega también a los secretarios de los juzgados para dar fe de ciertos actos.

**c. Fe pública notarial**

Este carácter permanente, el sujeto (notario) que les recibe tiene una autorización que no esta sujeto a época, se ejerce de manera principal, es de carácter general porque tienen un campo de aplicación bien extenso en una esfera extrajudicial o contractual, el estado le otorga a cada notario autorización para actuar en los contratos entre particulares y autenticarlos, con su presencia el notario garantiza los convenios entre los particulares le imprime la fe publica y les da a los documentos carácter probatorio

**d. Fe publica Mercantil.**

Tiene bastante similitud con la fe pública notarial porque ha sido establecida para servir a un sector contractual de los sujetos particulares. El comercio donde el notariado lo ejercen los llamados corredores mercantiles u oficiales públicos que si bien es cierto que en la actualidad han perdido vigencia. Nuestro código de comercio los contempla para garantizar la contratación sobre cosas muebles, según 111 CC debe llevarse un libro donde se anote la fecha, nombre, y naturaleza de los contratos en que intervinieron, la constancia de que el libro de corredores de mercantiles se extiende hacia plena prueba.

**e. Fe publica registral.**

Se estudia desde dos puntos de vista:

**Formal:** La que encontramos en certificaciones y documentos expedidos por el registrador público, responsable de la oficina. Ej.: Las certificaciones de gravamen.

**Sustantiva o Notarial:** Según el Arto: 3796 C. Es el efecto de garantía y protección que produce el registro público en beneficio de la persona que adquirió un derecho actuando de buena fe en un contrato a título oneroso, y que en un tiempo inscribe su adquisición en el libro correspondiente en términos breves este tipo de fe publica sirve a los particulares ósea a los que no están investidos de fe publica, no importa quine la ejerza, lo que importa que esta sirviendo a la contratación entre particulares.

**f. Fe publica consular:**

Es la delegada a los cónsules en los casos en que la ley lo permita para dar fe de ciertos actos que puedan tener efectos en el territorio nacional como observamos en cuanto fuere posible las disposiciones del Arto 8LN, en cuanto a la legalización de firmas, en cuanto a documento público extranjero, otorgamiento de poderes, testamento, repudio de herencia, etc. Tiene facultad de actuar en protocolos abiertos (sin previa encuadernación)

**g. Fe publica administrativa:**

Es aquella atribuida al poder ejecutivo, que se ejerce a través de los secretarios de estado y por técnica legislativa se les concede habitualmente a los oficiales mayores de cada uno de ellos, esta limitada a los actos internos de los secretarios y se ejerce con base aún en el funcionario (el oficial mayor de la secretaria de la reforma agraria, puede calificar que un título agrario se encuentre en su archivo o que una copia es reproducción fiel del mismo).<sup>12</sup>

**h. Fe pública marítima:**

Se deposita en el capitán del buque, pese a casos especiales como nacimiento, matrimonio, testamentos, etc., que se le dan a bordo de una embarcación en alta mar.

**i. Fe pública eclesiástica:**

Como punto referencial es de advertirse que en el derecho canónico también hay fedatario con funciones notariales pero sus atribuciones están limitadas a los problemas que surjan dentro de la iglesia.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> BUITRAGO ROBERTO, derecho notarial Ob. cit Pág. 48.

<sup>13</sup> MAYORGA SIRERA, LUIS. compilación de derecho notarial Ob. cit Pág. 53

## 1. Seguridad Jurídica

### 2.1 Concepto de seguridad jurídica.<sup>14</sup>

Podemos conceptualizar la seguridad jurídica desde dos puntos de vista:

#### a. Desde el punto de vista objetivo:

Se entiende por seguridad jurídica la formulación adecuada de las normas del ordenamiento jurídico, corrección estructural y el cumplimiento del derecho por sus destinatarios especialmente por los órganos encargados de su aplicación corrección funcional

#### b. Desde el punto de vista subjetivo

Se entiende por seguridad jurídica la certeza del derecho que se traduce, básicamente en las posibilidades de conocimiento previo de los ciudadanos de las consecuencias jurídicas de los actos, es decir, que en un sentido lato puede entenderse la seguridad jurídica como la servidumbre que los individuos tienen, de que las relaciones jurídicas que establecen con las demás personas gozan de la suficiente garantía de la aplicación objetiva de la ley.

---

<sup>14</sup> Revista justicia numero 18, publicada mensualmente año 4, Managua Nicaragua, junio –julio 1999.

## 2.2 La seguridad jurídica en el quehacer notarial Nicaragüense.<sup>15</sup>

En la actualidad el quehacer del notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar, conservar y reproducir el instrumento. Tal función se desarrolla como ahora veremos.

### ESCUCHAR

Cuando determinada persona desea celebrar algún contrato o se encuentra envuelta en un problema jurídico, acude al notario, y en una primera audiencia, le plantea sus dudas o problemas, los cuales son escuchados con atención. El notario investiga y trata de conocer todas las circunstancias que le pueden dar oportunidad de entender la inquietud de las partes y sus alcances.

### INTERPRETAR

El notario, después de escuchar a sus clientes, se sensibiliza y busca los motivos y causas que han tenido para llevar a cabo la operación, interpretando su voluntad y pretendiendo descubrir sus deseos y el modo de satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.

---

<sup>15</sup> PEREZ FERNANDEZ BERNARDO, Iconografía Notarial Mexicana, universidad Anahuac, México 1998

## **ACONSEJAR**

Una vez que las dudas o problemas han sido establecidos por las partes y asimilados por el notario, éste dentro de su repertorio jurídico, se encuentra en aptitud de dar consejo eficaz. Es muy frecuente que un planteamiento jurídico tenga diferentes soluciones, las cuales pueden encontrarse en los negocios jurídicos típicos o buscando una solución atípica particular, podríamos decir un "traje a la medida".

## **REDACTAR**

En la redacción es necesario expresarse con propiedad, claridad y concisión. Además, el notario debe utilizar lenguaje jurídico. Las partes han expresado su deseo. El notario califica y determina el tipo de acto jurídico de que se trata y procede a la redacción de las cláusulas, en las que vuelca su creatividad de profesional del derecho demostrando su calidad de jurisperito. Desarrolla su labor de perito en derecho reconocida por la ley, así como su práctica en la redacción adquirida a través de la experiencia. Gracias a su estudio, sabe adecuarlas y ordenarlas para formar el instrumento necesario a las partes. La redacción de las cláusulas requiere de sabiduría legal.

## **CERTIFICAR**

En la certificación el notario da fe adecuando la función notarial al caso particular. Es la parte donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es: fe de existencia de

los documentos relacionados en la escritura; fe de conocimiento: fe de lectura y explicación del instrumento; fe de capacidad de los otorgantes; y finalmente, fe de otorgamiento de la voluntad.

Por su calidad de fedatario, el notario, al certificar, formula un juicio de certeza que se impondrá a los demás.

## **AUTORIZAR**

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico, quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que trate, permite en el caso de un hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena. La autorización es el acto del autor y creador de la escritura notarial.

## **CONSERVAR Y REPRODUCIR**

El notario satisface plenamente a los ideales de seguridad jurídica, no sólo por la actividad de examinar y redactar que integra su función, sino también porque responde a los principios de conservación y reproducción del documento. En los documentos privados no hay la posibilidad de reproducción, pues a diferencia del notarial, no existe una matriz que lo conserve en forma permanente.

Además de estas actividades netamente notariales, las leyes tributarias le imponen al notario obligaciones fiscales, como orientar el pago de impuestos sobre la renta, Tasa por servicio en la oficina de Catastro y Municipal para obtener la solvencia, Por otra parte, si un documento es inscribible en el Registro Público de la Propiedad, en la mayoría de los casos se encarga de su inscripción.

El Notario, sin ser un empleado del fisco y sin recibir remuneración alguna, es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes fiscales, ya que para inscribir una escritura pública de compra venta de inmueble, o hacer valer un poder, debe orientar sobre la obligación que tienen los interesados en pagar los impuestos que el tipo de contrato exija.

En todas estas etapas de la actividad del notario, debe caracterizarlo su veracidad, imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, preparación técnica y jurídica, desempeño personal, equidad en el cobro de los honorarios, y cumplimiento de las demás normas éticas y jurídicas.

El notario para dar seguridad jurídica debe actuar con veracidad y ser fiel al asentar en su protocolo lo que ve y escucha. Asimismo deber ser imparcial y no adherirse a ninguna de las partes en favor o en contra de la otra. Debe guardar el secreto profesional de las confidencias recibidas en el ejercicio de sus funciones.

De igual manera y para estar en posibilidad de dar una respuesta adecuada y eficaz a las operaciones planteadas por sus clientes, tiene el deber de actualizar sus

conocimientos técnicos, jurídicos y científicos. Su actuación debe ser personalísima, pues el asesoramiento y consejo a las partes no puede ser suplido por la tecnología ni diferido a otras personas.

Para el cobro de los honorarios, debe sujetarse a los aranceles y exigir su adecuación a la realidad. El notario, aún en menoscabo de sus honorarios, tiene el deber de coadyuvar en la resolución de los problemas sociales de dotación y regularización de la vivienda.

### **CAPITULO III: FORMALIDADES DEL INSTRUMENTO PÚBLICO.**

#### **INTERNAS**

**PRESENCIA SIMULTANEA DE LAS PARTES**, es decir intercomunicación de partes y notario y entre ellos.

La presencia de las partes o los otorgantes en la autorización de la escritura publica hace aparecer en ella la existencia de sus derechos y de sus obligaciones, es decir, al hallarse presente ante el notario ya en persona o por medio de apoderado o representante legal haciéndose ver, oír e identificar acreditan la legitimidad del negocio que realizan, así el arto. 28 LN, dice que hay pena de nulidad en los instrumentos públicos que sean autorizados por el notario sin estar presente las partes o sus procuradores o representantes legales.

Las leyes y la doctrina designan que los sujetos del instrumento público pueden ser:

- Las partes.
- Comparecientes y otorgantes.

Podemos decir que **las partes** son aquellas personas a favor o en contra de los cuales se establecen, se modifica o se extinguen derechos. Comparecen personalmente con presencia física y otras veces por medio de apoderado o por representante legal.

**Compareciente**, es el inmediato promotor de la actuación notarial para la formalización del negocio o mejor dicho es el que realmente en razón de su presencia física se sitúa ante el notario por lo que han de ser siempre personas física, tangibles, vistas y oídas por el notario. Por tanto podemos decir que es parte y no compareciente la persona que esta representada en el otorgamiento de la escritura publica y es compareciente y no de parte el apoderado o el representante.

A la par de estas dos naciones, surge la figura del otorgante, que significa admitir, dar o consentir, estos deben reunir ante el notario las condiciones necesarias que deben exigir para validez de su actuación.

Es muy importante la presencia de los otorgantes en el instrumento publico, las relaciones de derecho no de conciben sin un sujeto que los establezca y a caso la existencia de la escritura misma, mas que en otra formalidad, tenga su fundamento en la que se refiere la presencia del otorgante que le da vida jurídica o en el sujeto que crea, extingue, acepta, sede o modifica aquellas mismas relaciones, el derecho reconoce la importancia esencial de este requisito y por eso las legislaciones han procurado rodear la garantía su existencia en la escritura.

## JUICIO FAVORABLE DE CAPACIDAD

Este asegura que el interesado o los interesados se hallen en condiciones de recibir, asumir y consentir el texto comunicado.<sup>16</sup>

La capacidad, es un derecho inherente a la naturaleza humana y una cualidad que se presume en todo ser racional desde el principio hasta el fin de su vida. No es simplemente una actitud para que en muchos casos faltaría esta y la capacidad entonces sería patrimonio de lo más favorecidos por la naturaleza no es tampoco una concesión de la ley o de la moral para que antes de los principios reguladores de la capacidad de esta existió como una derivación de los derechos primitivos. Las leyes, la moral, la convivencia y en algunos casos pueden en ciertos momentos ampliar o restringir el ejercicio, pero no concederla en modo alguno.<sup>17</sup>

Hay que señalar que la capacidad y el ejercicio de la capacidad como derechos son inherentes al ser humano que puede establecer por esta razón, todas las relaciones jurídicas establecidas por la ley, la moral y las buenas costumbres.

El ejercicio de la capacidad está limitado por algunas circunstancias que rodean a los individuos en las diferentes condiciones en que pueden encontrarse en el curso de vida.

De acuerdo con el art. 2472 del código civil es legalmente capaz excepto aquellas que la ley declare incapaz sobre la manera de cómo el notario debe determinar la capacidad de las partes que comparecen ante el oficio al celebrar una escritura pública. Aunque se afirma que el notario debe hacer constar en la escritura que

---

<sup>16</sup> Ávila Álvarez Pedro, estudio de derecho notarial 5ta edición Madrid, editorial monte corvo 1973 Pág.

<sup>17</sup>Arto.29 L.N.

conoce a las partes y en caso contrario debe de cerciorarse por algún medio racional suficiente, concretando y exonerando detalladamente en el documento la identidad de las personas con la cual determinara la dirección, domicilio, nombre y apellido, profesión u oficio y además generales de ley para que no exista duda sobre su capacidad individual ya sea para otorgar escritura publica o privada, hay que considerar que este tipo de disposiciones son muy antiguas y no se ajustan a los cambios sociales, como es el aumento demográfico, de tal forma que hoy en día es difícil poder afirmar que el Notario deba conocer a todas las personas que asisten a solicitar sus servicios, y por ello debe cumplir con la exigencia de la LEY DE IDENTIDAD CIUDADANA, exigiendo a los comparecientes la presentación de la cédula de identidad o en todo caso acudir a la incorporación de TESTIGOS DE CONOCIMIENTO.

La capacidad tiene sus limites según el estado y la posición de las personas, de modo que la esfera de acción del derecho, estará regulada de forma mas amplia cuando menos limita la ley su ejercicio, una de sus limitaciones puede ser la nacionalidad de los individuos cuya capacidad se rige en la generalidad de los casos por las leyes del derecho internacional, otra limitación puede ser el derecho natural de las personas con relación al nacimiento, la edad sean mayores o menores a los locos, mudos, sordo mudos, ciegos, varones y mujeres, así también su estado civil soltero o casado y en circunstancias especiales que pueden encontrarse los individuos como la ausencia y la quiebra.

Podemos decir que en estos casos la capacidad de los otorgantes puede ser en determinado momento incompleta, para la libre y absoluta disposición de su persona y bienes por lo que exige la ley la presencia o asistencia en la escritura de la persona que conforme a derecho complementa o supla la capacidad incompleta de los

otorgantes como sucede en el caso de las capitulaciones matrimoniales del menor hábil para casarse arto. 155 código civil que deberá estar asistido por una persona cuyo consentimiento necesita para casarse; pues para la realización de este acto no es indispensable que el otorgante sea mayor de edad considera la ley que se obvia la dificultad del otorgamiento del menor con la presencia también de la persona que completa el desarrollo mental del menor.

### **LECTURA DEL DOCUMENTO QUE HA DE TRANSFORMARSE EN INSTRUMENTO.**

Es decir comunicación, transmisión, información a las partes del texto redactado con expresión de las circunstancias en que tal lectura ha tenido lugar.

La lectura será hecha por el propio notario autorizante de todo el instrumento a los interesados y en presencia de los testigos que corresponda a la naturaleza del acto. Después de la lectura los otorgantes siempre en presencia de los testigos instrumentales y del notario deberán hacer constar su consentimiento al contenido de la escritura después de las modificaciones que fueren necesarias hacer.

La solemnización de la voluntad de los comparecientes es la de tener por firme y eficaz cuanto en la escritura sea estipulado lo cual se puede expresar con las frases "Manifestaron su conformidad, lo ratifican y firman" o "Así lo otorgan", según la redacción del notario. Basta que el notario confirme lo que han expresado las partes.

La lectura del instrumento público es una exigencia lógica por un doble concepto: Como antecedente indispensable para la prestación del consentimiento

para que no pueda quererse lo que no se conoce y como medio de impedir la posterior alegación por el interesado de discordia entre la voluntad real y la declarada, entre voluntad y texto nuestra ley del notariado exige no solo esa lectura sino también dación de fe por el notario en el instrumento de que la lectura ha tenido lugar.

Si el instrumento no es leído y no da fe de ello en el mismo puede ser atacado por nulidad como según lo establece el arto 67 inc. 1 LN, son absolutos, nulos los instrumentos públicos que no estuvieren concurrido en las solemnidades en la presente ley”.

Fe de conocimiento o juicio de identidad es decir, o identificación es decir identificación de las partes con indicación de medio por el que esa identificación sea realizada.<sup>18</sup>

Por que el instrumento publico pueda cumplir con su fin es necesario que se determine la procedencia legitima de la persona a quien se atribuya el instrumento es decir, la presencia física y directa de la persona que figura como parte en el instrumento.

El fundamento de la fe de conocimiento se encuentra en la necesidad de asegurara la legitimación de los que intervienen en el documento notarial.

De nada serviría al notario que observe toda solemnidad que la ley impone porque el otorgamiento de la escritura, si por falta de conocimiento personal de los

---

<sup>18</sup> Ávila Álvarez Pedro Ob. Cit Pág. 135

otorgantes no resultara la identidad legitima de las personas que ante el comparecen.<sup>19</sup>

Nuestra ley establece , que el notario debe conocer personalmente a los otorgantes con anterioridad al acto contrato en que intervienen, es requisito esencial que notario de fe de ese conocimiento en la escritura publica , sin embargo como ya hemos explicado anteriormente hay casos en los que el notario no conoce a los otorgantes y esto es superado por la presencia de dos testigos agregando el numero de cedula de cada uno de los otorgantes y de los testigos.

Hay muchos casos en las cuales el notario no se relaciona con las partes que intervienen en el instrumento sin embargo en el instrumento, sin embargo puede identificarlos con toda seguridad y no es necesario recibir a los medios supletorios de identificación que la ley brinda, para que fe de conocimiento significa juicio afirmativo de identidad, que por tanto no comete falsedad el notario que sin conocer, es decir, sin tratar el compareciente, pero identificándolo de fe de conocerlo.

La fe de conocimiento podemos tomarla en dos sentidos.

- En sentido amplio, de requisito del instrumento, de identificación de los comparecientes y cualquier medio.
- En sentido estricto y más propio de información por el notario en el instrumento, de que a identificado inmediatamente al compareciente.

El notario puede tener o adquirir ese conocimiento por cualquiera de los medios ante del otorgamiento o al tiempo de este y bajo su responsabilidad, es decir, que si

---

<sup>19</sup> Girón , J Eduardo Ob. Cit Pág. 85

no se logra un resultado exacto de identidad con los diferentes medios, si hay inexactitud en la fe de conocimiento el notario incurrirá en responsabilidad que puede ser:

- Criminal, si la inexactitud es dolosa.
- Civil, si la inexactitud se debe a culpa grave o leve.
- Disciplinaria, si la superioridad estima incorrecta la actuación notarial.<sup>20</sup>

La ley 139 “la ley que le da mayor utilidad a la institución del notariado” en su arto. 7 expresa: “La responsabilidad del notario en cuanto la identificación de las personas se limita a la de los documentos de identificación presentado; así también a los testigos de conocimiento en su caso, o a lo dicho por las partes contratantes si manifiestan conocerse.

Así mismo el arto.1 de la “Ley de identificación ciudadana”.<sup>21</sup> Establece “La cedula de identidad ciudadana como el documento publico que identifica a los ciudadanos nicaragüenses para el ejercicio del sufragio y para los demás actos que determinen las leyes de la republica.

La presentación de la cedula de identidad ciudadana, es indispensable para concurrir ante el notario.

Por tanto decimos que la fe de conocimiento personal de los otorgantes asegura para el notario la identidad de ellos, por lo que debe de tenerlo en su presencia para su exacta identificación.

---

<sup>20</sup> Avala Álvarez Pedro Ob. Cit Pág. 137.

<sup>21</sup> Ley No. 152. del 05-03-93.

## EXTERNAS

### PAPEL SELLADO.

Etimológicamente la palabra papel deriva del latín papyrus (ciperis papyrus), planta lacustre de cuyo tallo los egipcios realizaron la confección de hojas que sirvió para escribir sobre ellas, esto desde el año 3500.AC.<sup>22</sup>

Podemos decir que el papel tiene múltiples usos y necesidades, dependiendo a las distintas modalidades a que se dedica. Así por ejemplo de habla de papel como sinónimo de carta, credenciales, títulos, documento o manuscrito de cualquier clase, denominándose también papel todo folio, documento, escrito o impreso, a aislado y que no firma parte del libro o legajo alguno.

Con relación la papel sellado, el diccionario de derecho privado lo conceptúa de la siguiente manera: Papel sellado es aquel que lo esta con las armas de la nación, sirviendo para autorizar los documentos legales y jurídicos. Este papel se conceptúa por el estado en diversas clases y precios.

### UTILIZACIÓN DEL PAPEL SELLADO.

La introducción del papel sellado, fue propuesta por las cortes, sometidas y sancionadas por una real orden pragmática del rey Felipe IV dada el quince de diciembre de 1636. Aunque el fundamento y la medida se justificaba, así por la

---

<sup>22</sup> Decasso y Romero Ignacio Diccionario de Derecho Privado 2 volumen México: editorial , labor 1966 VII Pág. 2886.

finalidad de atender la necesidad del rey, se quería velar mas por la estabilidad de los documentos públicos y privados, evitar los fraudes y suplantaciones posibles en el uso del papel común.<sup>23</sup>

Esta disposición estableció que todo los títulos y despachos escrituras publicas, y centrales entre partes actuaciones, judiciales como estancias y solicitudes elevadas al rey y otras autoridades fueran extendidas con un carácter obligatorio en un papel que llevase un sello oficial impreso gravado en la parte superior del pliego.

A esta se le dio la denominación de “papel sellado” por ir avalado con el escudo real con el nombre del rey, subtítulo el año correspondiente, así como la clase y el precio del mismo. Este papel variaba cada año existiendo clases, categorías de sellos independientemente de la importancia o valor de las operaciones contratos o instrumentos públicos.

Debido a la importancia del papel sellado constituyo un ingreso para el estado, la circunstancias de que llevase las armas de leyes y de esa manera evitar los fraudes vino a constituir una garantía de seguridad eficiente en los negocios jurídicos en los que se introdujo el empleo de esta clase de papel.

Además el valor y licitud de los actos venia condicionado por el empleo del papel sellado cuya contravención era penada con penas corporales.

GUILLERMO DE CABANELLAS DE TORRES DICE: PAPEL SELLADO (es el que llevando los símbolos nacionales se emplea en las escrituras, diligencias

---

<sup>23</sup> Cabanellas Guillermo Diccionario Enciclopédico 8 Vols. 21 a editorial Buenos Aires Heliastro 1989 V , VI Pág. 72.

judiciales y otros instrumentos sobre todo en los de la justicia que no surtirán sus efectos propios de estar extendido en papel común. En algunas legislaciones, el papel sellado es distinto casa año cuya fecha consta en el timbre y hojas selladas hay de distintas clases según los precios.<sup>24</sup>

### **LEGALIDAD DEL PAPEL SELLADO SEGÚN NUESTRA LEGISLACIÓN.**

El uso del papel sellado en Nicaragua data desde el año 1938, año en que fue introducido a todo Centroamérica el uso obligado bajo la pena de nulidad del instrumento publico que no cumpliera con ese requisito y el de aplicar multa y castigo corporal en caso de reincidencia para los contraventores.

El papel sellado es una forma de contribución al estado, exigiéndose para Nicaragua y los demás países centroamericanos que los instrumentos públicos sean redactados en papel sellado, que son emitidos por los órganos fiscales de cada país, esta exigencia se extiende tanto para el documento matriz como para los testimonios que libre el notario.

La ley del notario Nicaragüense exige como obligación del notario extender todos los documentos escrituras en papel sellado que corresponda, con arreglo a la ley y bajo las penas señale.<sup>25</sup> Se exige el papel sellado de determinado valor para la matriz y el testimonio, sin embargo, el no usar el papel sellado en determinados documentos no acarrea su nulidad, pero el notario incurre en una sanción pecuniaria,

---

<sup>24</sup> Cabanellas Guillermo Ob., Cit Pág. 72

<sup>25</sup> Arto.15 inc 11 LN.

que la ley de papel sellado y timbre establece y la parte a quien corresponde deberá responderla.<sup>26</sup>

Esta misma ley exige que los pliegos de que se compongan los protocolos reúnan las condiciones que exige la ley del papel sellado; y que tengan además, a la derecha y a la izquierda, dos márgenes en cada una de las cuatros planas del pliego, las cuales serán de veinte milímetros. Las paginas que s escriban no podrán contener mas de treinta renglones, de veintitrés centímetros cada uno, aunque la forma y tamaño de los caracteres, pudieran dejar espacio para un numero.<sup>27</sup>

El margen del papel sellado, esta limitado para situaciones relacionadas al instrumento autorizado, pero no forma parte del contenido del acto jurídico o contrato. Aquí se hace referencia a la fecha de expedición de los testimonios o copias que soliciten los interesados.

Podemos decir que la regla general es que “Los instrumento público se extenderán en papel correspondiente”. En nuestro país la reforma a la ley de impuesto de timbres establece el papel correspondiente según el valor que lo determina de la siguiente manera.

- El papel de protocolo, que contiene dos folios, en cinco córdobas
- Y el papel de testimonio, que contiene un folio en tres córdobas.

---

<sup>26</sup> Arto. 67 Párrafo final inc 5 LN

<sup>27</sup> Arto 21 LN

Cada hoja de papel sellado medirá treinta y tres centímetros de largo por veinticuatro centímetros de ancho, llevara gravado en el Angulo izquierdo de la parte superior el escudo de la republica con la leyenda "MINISTERIO DE HACIENDA REPUBLICA DE NICARAGUA, CENTRO AMÉRICA" y la expresión del valor, y ala derecha de cada pliego u hoja de serie a que responda y el numero de orden sucesivo.

En el papel sellado no podrá escribirse más de treinta renglones en cada plana.<sup>28</sup> Al final del instrumento y antes de la firma expresara el notario la numeración de todas las hojas pliegos empleados. <sup>29</sup>

En Nicaragua, el uso del papel sellado para la formación de los protocolos y otros casos no tiene limites determinados, pues no se exige el papel sellado a los agentes diplomático y cónsules en la formación de su protocolo los cuales para esto serán libros encuadernaos y foliados de papel común que llevaran en la primera pagina el día en que el notario abrirá el protocolo o comience a cartular, puesta por el ministro o el cónsul respectivo.

También se exige que dependiendo de la trascendencia del acto o contrato que encierra una escritura deberá ir acompañada de timbre fiscal tales como poderes generalísimos y especiales su emisión no acarreará la nulidad de estos, pero si su ineficacia temporal mientras no se cumpla este requisito.

---

<sup>28</sup> Arto 3 Ley de papel sellado y timbre de 1930.

<sup>29</sup> Ávila Álvarez Pedro Nov Cit Pág. 72

Breve podemos resumir que como el uso del papel sellado se le viene a dar un aspecto formal solemne y seriedad al documento, se evitan las falsificaciones y es una forma de hacer que la comunidad concluye con el fisco.

Ley 28 Mayo 1913, vino a reformar el numeral 11 del Art. 15 de la ley del notariado, en la que se establece que: no es motivo de nulidad el haberse dejado de usar en los instrumentos del papel sellado correspondiente; pero el notario será condenado a la multa que la ley del papel sellado y timbre establece y la parte a quien corresponda deberá reponerlo. Esto significa que en situaciones de urgencia el notario podrá autorizar una escritura en papel que no sea el sellado por la ley, sin embargo deberá colocar los timbres de conformidad al valor que el papel a utilizar exima la ley, y deberá cumplir con lo consignado en el Art. 21 numeral 4 de la ley del notariado, esto es que las paginas no podrán contener más de treinta renglones de veinte y tres centímetro cada uno, aunque la forma y tamaño de los caracteres, pudieran dejar espacio para un numero mayor.

### **NUMERACIÓN, NOMBRE DEL NOTARIO, LUGAR Y FECHA.**

Toda escritura se inicia con el numero de la misma, lo cual, se hace por razones e identificación, y hacer mas fácil la confección del índice, La ley del notariado nicaragüense dice: Los notarios numeraran las escrituras con un orden correlativo y formaran un índice al fin de cada año, con excepción de los otorgantes, objeto de la escritura folio en que se encuentra y fecha de su otorgamiento debiendo remitir una copia literal de dicho índice al fin de cada año, con expresión de los otorgantes, objetos de la escritura folio en que se encuentra y fecha de otorgamiento debiendo remitir una copia literal de dicho índice a la corte suprema de justicia, en los primeros 15 días de cada año que podrá ser prorrogable por 15 días mas igualmente deberá

enviar el notario al registrador departamental los días primero y quince de cada mes un índice de las escrituras que hubiese autorizado con expresión de la fecha de su otorgamiento, nombre de las partes y naturaleza.<sup>30</sup> en este último aunque así este expresado en la ley notariado en la práctica la presentación del índice al registrador departamental no se cumple, debió a la existencia de la gran cantidad del notario que ejercen su función en el departamento y al poco personal que se encuentra en las oficinas del registro a quienes se le busca dar recibimiento y orden exacto a todos estos documentos.

En el caso del protocolo los instrumentos se encabezan con el número que les corresponde; los protocolos deberán tener enumeradas todas sus hojas, enumerando todas las escrituras y demás documentos protocolizados, observándose rigurosamente el orden de fecha evitando que un instrumento posterior no proceda a otro de fecha anterior <sup>31</sup>

Luego viene, una vez consignado el número de la escritura, el nombre del notario la primera persona que figura en la redacción del instrumento público es el notario y, como su presencia en ello es una solemnidad especial, debe advertirse desde el principio de su otorgamiento. Como bien sabemos la escritura pública es un documento público con la característica especial de ser autorizado por un notario público. Con las solemnidades requeridas por la ley; por consiguiente para que haya escritura pública debe haber en ella notario que la autorice con su real y efectiva presencia esta presencia del notario debe acreditarse en esta primera parte de la escritura con la expresión de "Ante mí" que significa en mi presencia, después de está

---

<sup>30</sup> Arto 15 inc 8, 9, y 13 de LN.

<sup>31</sup> Arto 21 de LN.

formula, el notario escribirá su nombre y apellidos entero y completo, también deberá al igual colocar su condición de notario público y el lugar de su domicilio y vecindad.

Con respecto al domicilio del notario, esto sólo debe hacer saber y conocer el lugar en que tiene abierta al público su oficina y no su competencia territorial. La importancia de la mención del domicilio o vecindario del notario es que es el lugar en que debe ser buscado y oído en sus actividades profesionales.

El “Lugar” es el “donde” se lleva a efecto el otorgamiento del instrumento público por las partes a mejor dicho de su autorización por parte del notario. El notario cuando se encuentra fuera de su oficina podrá al momento de autorizar un documento una expresión que aclare su permanencia transitoria o circunstancial en el lugar en que ha llevado a efecto el instrumento público.

La competencia de las autoridades para conocer de los pleitos a que pueda dar origen un instrumento público, cuando no hay prorrogación de jurisdicción, y el poder de exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas, si no hay un sitio especialmente señalado al efecto, se determina por el lugar del otorgamiento del contrato. De aquí que sea tan necesario expresar en la escritura, con toda claridad y precisión, el lugar en que se otorga, como una de sus circunstancias esenciales cuya observancia, por parte, es de absoluto rigor legal.

La introducción de la escritura pública deberá contener o expresar el lugar hora, día, mes y año en que se extiende el instrumento.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Arto 23 inc 1 de LN

La hora es cada una de las veinticuatro partes en que se divide el día solar que se cuenta desde la una de la mañana hasta las doce de la noche siguiente, junto con la fecha, es el "cuando" se efectúa el instrumento público, y, esta íntimamente ligado con el día, ya que pertenece a cada uno de sus espacios llamados, mañana, tarde y noche según sea el caso.

Para cumplir los derechos y obligaciones que produce un contrato se debe precisar el día de su cumplimiento en que, una vez aceptados. Voluntariamente por los contrayentes debe de estimarse como ley entre las partes.

El día es el intervalo entero que corre de media noche a medida noche; y los plazos de días no se contarán de momento a momento ni por horas, sino desde la media noche en que termina el día de su fecha.<sup>33</sup>

la Excelentísima Corte Suprema de Justicia ha señalado en la sentencia de las 10 a.m., del 26 de Febrero de 1913, B.J., Cons. II Y IV que " la ley no establece diferencias entre los términos legales y los judiciales" Y resulta importante destacar lo preceptuado en el art. 176 Pr. Que señala que "Los derechos para cuyo ejercicio se concediere un término fatal o que supongan un acto que deba ejecutarse EN O DENTRO DE CIERTO TERMINO, se entenderán irrevocablemente extinguidos por el Ministerio sólo de la ley, si no se hubieren ejercido antes del vencimiento de dichos términos, así como los Art. XXX Y XXXI del título preliminar del código civil, que señalan: Art. XXX: **"Todos los plazos serán continuos y completos, debiendo siempre terminar en la media noche del último día; así, los actos que deban ejecutarse en o dentro de cierto plazo, valen si se ejecutan antes de la**

---

<sup>33</sup> Título 26 del Título Preliminar del Código Civil de Nicaragua

**media noche en que termina el último día del plazo." Art. XXXI: "En los plazos que señalen las leyes, los tribunales o los decretos del Gobierno, se comprenderán los días feriados, a menos que el plazo señalado sea de días útiles, expresándose así"** con lo anteriormente señalado, alertamos la necesidad que el notario debe hacer estas precisiones cuando se trabaje en un contrato y se señalen los plazos.

En Nicaragua también existe el concepto astronómico del día, o sea, el tiempo que el sol emplea en dar aparentemente su vuelta alrededor de la tierra, que empieza desde el momento que apunta la luz del día a la una de la mañana hasta el momento que el sol llega al cenit, las doce meridiana; de la cual continua en su última hora de luz hasta las dieciocho horas(seis de la tarde) que empieza la noche y que cesa a las veinticuatro horas (las doce de la noche ).<sup>34</sup> De aquí que la legislación nicaragüense considere que son días hábiles todos los del año, menos los domingos y lo que este mandado que vaquen los tribunales así también son horas hábiles las que median desde las seis de la mañana hasta las siete de la noche.<sup>35</sup>

El día junto con el mes y el año forman jurídicamente la "Fecha" o sea, la relación. Del tiempo y espacio con un hecho.

Todas las horas y días del año son hábiles para cartular; a este respecto no existe disposición que lo establezca, sin embargo el artículo 571 PR, dice que para las actuaciones de jurisdicción voluntaria son hábiles todos los días del año sin excepción, quizás por la urgencia que de ordinario reviste.

---

<sup>34</sup> Buitrago Matus Nicolás Instituciones del Derecho Notarial 2 Vols. Pág. 159

<sup>35</sup> Arto 171 de Código de Procedimiento Civil de Nicaragua

El mes constituye cada una de las doce partes o meses en que se divide el año, que se conoce como los nombres de Enero, Febrero, Marzo, etc. Es obligatorio poner el año en la escritura pública, por el hecho de que los días están enumerados con relación al mes a que pertenece.

Los meses como los años serán computados por el notario en la escritura que autoricen siguiendo el calendario gregoriano, o sea, según el número de día que corresponda respectivamente a ellas, ya de veintiocho o veintinueve, de treinta o treinta y uno para los meses y de trescientos sesenta y cinco o trescientos sesenta y seis para los años bisiestos.

Todo los datos del lugar, hora, día mes y año se colocan siempre al principio del instrumento público por que siendo el instrumento público en el que se consigna un hecho jurídico, debe relacionarse este de antemano con el tiempo y el espacio, es decir, que se conozca al empezar la escritura pública ya el lugar y el momento de su verificación. También tiene gran importancia que estos datos se coloquen al principio de la escritura pública por ser hechos que al notario le conste y por consiguiente los autentica con la fe notarial<sup>36</sup> haciéndole producir efectos a un contra terceros.<sup>37</sup>

Por esto, las legislaciones de todos los países principalmente la nicaragüense previene con signar en la escritura pública el día, hora y el año en que se otorga y de esta circunstancias de tiempo, así como la del lugar, depende notablemente la validez o nulidad de las relaciones jurídicas.

---

<sup>36</sup> Buitrago Matus Nicolás Ob. Cit Pág. 161

<sup>37</sup> Arto. 2374 del Código Civil de Nicaragua

## 1. Grafía del instrumento público.

El Autor del documento exterioriza gráficamente su pensamiento en el, aquí se pone en juego un elemento características del instrumento que es su grafica, es decir, su escritura, mejor dicho la letra o otros signos convencionales con que se representa en ella las palabras y las ideas.

Expresa Rufino Larraud que cuando el otorgante de una escritura pública desconozca los signos de la escritura latina deberá firmar personalmente con los propios de su idioma pero además deberá firmar también un testigo a su ruego, solución que parte evidentemente de sobreentendido: el de que la escritura latina es la de uso en el cuerpo del documento.<sup>38</sup>

En Nicaragua la grafía esta referida a la letra que el notario debe utilizar o debe de emplear en la redacción de todo instrumento público, esto ha sufrido cambios de conformidad con los avances tecnológicos, de tal forma que si bien no es causa de nulidad el hecho de realizar un escritura pública de forma manuscrita, esto ha sustituido por la maquina de escribir y modernamente por la computadora, logrando de esta manera superar los errores , aunque de cometerse se subsanan a través de la técnica que permite al Notario hacer correcciones, como los testados, enmendadura, entrerrenglonadura, etc., de tal forma que existe la posibilidad de cometer menos errores y así evitar confusiones e interpretaciones erróneas. .

Escobar de la Riva y Jiménez Arnau exponen que las escrituras matrices redactadas por el notario deberán ser escritas a mano por el mismo o por un amanuense, pero que los testimonios o copias de los instrumentos públicos podrán

---

<sup>38</sup> Larraud Rufino Curso de Derecho Notarial Buenos Aires Ediciones de Palma 1966 Pág. 212

ser escritos a máquina de escribir o por cualquier otro medio como la computadora, mimeógrafo, imprenta y otros. Por tal razón no causa nulidad alguna el hecho de que el notario redacte el instrumento publico a mano ya que por medio de la ley del 11 de enero de 1967 queda estipulada que las matrices pueden ser escritas a mano, pero con tinta indeleble ya que se tiene prohibido el uso del lápiz grafito.

Nuestra legislación estipula que en cuanto a la forma de escribir por parte del notario, el papel sellado como habíamos explicado en el punto anterior, cuenta con un número determinado de líneas que es de treinta y deberá ser en este donde se plasmaría la escritura o texto del instrumento, la cual deberá ser continua, para que existe la prohibición de dejar espacios en blanco o mejor dicho vacíos en el instrumento público los que deberán ser llenados a presencia o con noticia de parte con una línea doble que no permite intercalar ninguna palabra posterior a la firma.<sup>39</sup>

En este sentido la grafía exige la escritura dentro de la línea del papel sellado sin hacer uso de los márgenes y en el protocolo se establece que a continuación de una escritura comience la siguiente debiendo ponerse por lo menos tres renglones de separación ente una y otra, por lo que no se puede terminar una escritura al final de u pliego y empezar otra en otro pliego, así mismo no se podrá iniciar un instrumento en u protocolo y terminarlo en otro.<sup>40</sup> Esto se hace para evitar que la escritura quede en folio separado y se corra el riesgo de ser sustraída.

---

<sup>39</sup> Arto 37 de LN.

<sup>40</sup> Arto 21 inc 3 LN.

En resumen podemos decir que la grafía esta compuesta por la escritura en cuanto al fenómeno del mundo físico por la forma o sistema de signo que pueda utilizarse, la clase o tipo de ellos y también los medios de escritura usados.<sup>41</sup>

#### **4 - Letra y tinta:**

Los autores Escobar de la Riva, Jiménez Arnau y Azpeitia, exponen que las escrituras matrices originales redactadas por el notario en su protocolo deberán ser escritas a mano por el propio notario o por su ayudante o amanuense, y que las copias o testimonios podrán ser escritas a máquina de escribir o cualquier otro medio mecánico similar.<sup>42</sup>

En Nuestro país los instrumentos públicos que ya explicamos en la grafía deberán extenderse en carácter perfectamente legible y de tinta indeleble, bien sean escritos a mano o máquina o por cualquier otro medio gráfico. La letra que se debe de emplear en los instrumentos originales debe de ser clara y de regular tamaño de manera que pueda leerse sin dificultad.

Por otra parte la tinta que se emplea en la escritura pública ha de ser negra, si bien es cierto no hay disposición alguna que así lo establezca, la seriedad del instrumento público, su importancia social y jurídica, el buen gusto y hasta el buen tono aconseja usarla en todo caso con absoluta prescindencia de los otros colores.

---

<sup>41</sup> Larraud Rufino Ob. Cit Pág. 211

<sup>42</sup> Buitrago MATUS Nicolás Instituciones de Derecho Notarial 2 Vols. 1967 Pág. 125

Por regla general las matrices eran escritas a mano, sin embargo, con la aplicación de los medios modernos de la informática en donde el medio de impresión más recomendable es la impresora matricial o sea de cinta o de láser para los testimonios, pero no podemos usar las impresoras de cartucho o sea a base de burbujas ya que esa tinta no es indeleble.

Por eso decimos que no se debe de apegar a ningún medio técnico cualquiera que sea para la escritura del instrumento publico, sino que debemos aceptar el progreso que cada día trae una nueva conquista y lo que hoy nos parece un medio de escritura perfecto e insustituible, puede ser mañana desplazado con ventajas por otro quizás insospechado, ya es evidente que la pluma tiende a ser desplazada por la máquina de escribir y está a su vez por la impresiones de computadoras, el fotocopiado, etc.

Así decimos entonces que la letra y tinta que el notario deberá emplear en las escrituras públicas corresponden a su gusto y propio estilo cuidando siempre la fácil lectura y un claro entendimiento y comprensión de lo escrito por él. No importa que emplee cualquier carácter de letra, inglesa, española o americana, común o vertical; lo que precisa es que sea clara y limpia, sin rasgos ni adornos que la confundan, ni tan gruesa que manche el papel, ni tan delgada que se corra el riesgo que desaparezca en un tiempo más o menos corto.

## 5 – LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO

Redactar etimológicamente proviene del latín (Redactum supino de Redigere) que significa “compilar o poner en orden”; en un sentido más preciso consiste en expresar por escrito los pensamientos o conocimientos ordenados con anterioridad.

Una vez que el notario ha logrado captar en la etapa inicial del instrumento público la voluntad de las partes que acuden a él, deberá de pasmar ésta voluntad en el instrumento mediante la traducción del lenguaje vulgar del compareciente al técnico – jurídico, está es una tarea bastante difícil ya que traducir esa voluntad con todo lo que las partes desean, es una labor cuya perfección no está al alcance de todos.

Relacionar de forma clara, ordenada y gramaticalmente, todos los requisitos que deben concurrir en una escritura para su validez es lo que constituye su buena redacción y es un deber que el notario no debe de olvidar, porque de su observancia depende casi siempre la perfección y legitimidad del acto. Para una redacción clara y perfecta son elemento importantísimo el conocimiento a fondo del idioma en que escribe y tener un estilo propio al redactar.

Por lo que decimos que la práctica, la pericia, la maestría del notario se manifiesta en la buena redacción que es el arte notarial por excelencia.

La función redactora del notario no queda cumplida con solo el trabajo material de poner por escrito las declaraciones de voluntad o de ciencia comparecientes, para el instrumento público se considere no solo bien redactado sino sencillamente redactado, debe de cumplir con los requisitos que la ley exige, en este caso la ley del

notariado dice que el cuerpo del documento debe de comprender la relación clara y precisa del contrato o acto que se reduce a instrumento público, el cual deberá redactarse conformes a los puntos que de palabra o por escrito hubieren dado los otorgantes, en caso de ser escrito se agregará el documento al protocolo. <sup>43</sup>

La falta de cuidado en el modo o forma de redactar una escritura es siempre perjudicial y da ocasión o dudas, litigios, o a interpretaciones arbitrarias y muchas veces la más ligera omisión influye desfavorablemente en las determinaciones de la vida siendo a veces el origen de funestas consecuencias. Frecuentemente una frase mal interpretada, una palabra mal escogida o mal coordinada, una oración ambigua, oscura o contradictoria ha producido la nulidad del acto o ha dado lugar a interminables litigios con todo su cortejo de escándalos. <sup>44</sup>

Saber redactar bien una escritura, es parte importantísima de la profesión notarial, importancia que se aprecia no tanto al tiempo de extenderse el acto como al momento de ejecutarse. Para alcanzar una buena redacción en las escrituras públicas, el notario debe de escoger acertadamente las palabras, una atinada coordinación en las frases, la exactitud en el significado de los conceptos y el orden lógico en el desarrollo de las ideas, cláusulas o pensamientos. Los adornos innecesarios y todo aquello que no contribuya directamente a precisar la verdad del concepto debe deshacerse por inútil y superfluo, así también, el pensamiento difuso y la fantasía en la expresión de las ideas para que vienen a engendrar confusión en el lenguaje notarial y no para presentar la verdad pura y exacta que es carácter de la escritura pública. <sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Arto 20 de LN.

<sup>44</sup> Jirón J Eduardo Ob. Cit Pág. 107

<sup>45</sup> Ídem

Por lo tanto la perfección en el modo de redactar una escritura es un deber por parte del notario quién está obligado a procurarla con el mejor esmero que exige el buen nombre de la institución y la seriedad del instrumento público logrando evitar dudas y prejuicios, y así asegurar la paz y tranquilidad de los otorgantes. Decimos entonces, que la claridad, brevedad, elección atinada de las palabras y poseer conocimiento de lógica y gramática son en resumen, las reglas que deben de servir al notario para la buena redacción de sus escrituras y así evitar dudas.

- **ESTILO**

“Estilo dice Albalad es la manera propia que cada uno tienen para expresar su pensamiento por medio de la escritura o la palabra. Es algo personalísimo que no puede ser traspasado, es una creación perpetua, es la manera que cada uno tiene para crear expresiones y comunicar su pensamiento, es el reflejo del corazón, del cerebro y del carácter, es el orden y movimiento a que se somete lo que pensamos”.

Por otra parte podemos entender que el estilo es la manera de escribir o hablar, es la manera habitual conciente o inconsciente, espontánea o artificiosa de expresar cada uno sus pensamientos y sensaciones, lo que viene a construir el estilo propio de cada persona más que las formas literarias, se refiere a peculiaridades personales, una misma idea puede ser expresada por dos personas con diferentes palabras, e igual exactitud, igualmente una misma idea puede ser expresada por dos personas y tener distintos significados según el tono de voz el gesto la intención y hasta la oportunidad. De ahí se ha podido expresar que el estilo es el hombre y cada hombre tiene su propio estilo.

El estilo también traduce la condición profesional del hombre; por eso ha podido decirse que el lenguaje jurídico tiene la pobreza querida de un estilo lapidario es frío porque renuncia a todo tono emocional; es áspero porque renuncia a toda motivación es conciso porque renuncia a todo adoctrinamiento. <sup>46</sup>

Cada notario debe de usar en la redacción del instrumento público su propio estilo y expresarse como habitualmente lo haga en el dialogo con su cliente su estilo debe de estar lleno de naturalidad y sencillez, debe tener un estilo común y moderado.

Este requisito del estilo de la escritura es abordado por todas legislaciones centroamericanas, pero de forma amplia en la legislaciones de costa rica, Honduras y Nicaragua, la que señalan la necesidad que en la redacción de los instrumentos públicos se use un estilo claro, puro, preciso sin usar expresiones vagas o redundantes.

La ley del notariado Nicaragüense establece que los notarios no podrán insertar en los instrumentos públicos que autoricen más de lo que no han declarado expresamente las partes por consiguiente no usaran de expresiones vagas ni redundantes, de renuncia sumisiones y obligaciones en que las partes no han convenido formalmente. <sup>47</sup> Por lo que todos los instrumentos públicos deben redactarse empleando en ellos un estilo técnico sin afectación, objetiva y precisa, sin sequedad, natural y clara sin ser vulgar.

Por lo cual podemos concluir que el estilo es un requisito indispensable para la buena interpretación de lo redactado en la escritura pública y un estilo propio de la

---

<sup>46</sup> Larraud Rufino , Ob. Cit Pág. 223

<sup>47</sup> Arto. 27 LN

literatura contractual se adquiere con el buen gusto y el estudio constante de la practica forense que no admite más frase ni más formula que indispensable para pedir justicia y hacer patente el derecho.

## 1- IDIOMA

La palabra “idioma” se deriva del latín “idioma” significa “propio” y especial es lengua de una nación o comarca.<sup>48</sup>

Los documentos notariales expedidos por los fedatarios públicos deben ser redactados en un determinado idioma y siendo éste en sentido amplio de la expresión.

Una obra literaria o discurso escrito deben evitarse las incorrecciones idiomáticas.

En el caso de los países centroamericanos se exige la relación de los instrumentos públicos o documento notarial en su idioma oficial, es decir, el castellano o español. Esta exigencia se estipula en las distintas legislaciones de un deber o una obligación.

Según reza el Artículo 33 LN, no podrá extenderse ningún instrumento público en otro idioma que el castellano en conformidad al inciso 2 del Artículo 38. Párrafo VIII del titulo preliminar del código civil, el cuál dice, “El idioma legal es el castellano, las oficinas públicas no podrán usar otro en sus actos y los libros de cuentas de los comerciantes, banqueros negociantes, empresarios y demás industrias deben llevarse

---

<sup>48</sup> Buitrago Matus Nicolás Instituciones del Derecho Notarial 2 Vols. 1967 Pág. 126

en el mismo idioma; los cartularios emplearán igualmente el idioma castellano en los instrumentos y documento que realicen”.

Además no podrá agregarse al protocolo documentos extendidos en idiomas extranjeros sino acompañado de la debida traducción al castellano, la cual será autorizada por el notario y el traductor oficial o el llamado por el mismo notario en un solo contexto sin mezclarse en él actos extraños. <sup>49</sup>

La Constitución política de la republica de Nicaragua dice: “El español es el idioma oficial des estado”.<sup>50</sup>

Podemos observar que nos encontramos ante una magnifica contradicción, ya que el titulo preliminar del código civil nos habla de idioma castellano, igualmente lo reafirma la ley del notariado, sin embargo; la Constitución política de Nicaragua nos dice que el idioma oficial es el español, esto es debido a que la palabra idioma deriva etimológicamente del latín idioma y esta a su vez del griego que significa propio y especial, es la lengua de una nación o comarca de esta fluye que idioma y lengua tienen igual significado.

En consecuencia para nosotros significa algo indistinto denominar la lengua el castellano o español, ya que tanto para el pueblo como para el legislador el castellano y español son sinónimos y no tenemos dos lenguas oficiales sino más bien una lengua o un idioma oficial con dos nombres o denominaciones que son para nosotros sinónimos siendo en este caso castellano y español.

---

<sup>49</sup> Arto 38 LN

<sup>50</sup> Arto 11 de la Constitución Política de Nicaragua

En este sentido se exige en todas las diligencias centroamericanas que los instrumento público se redacten necesariamente en el idioma español y esto se hará siempre aunque existan otorgantes extranjeros que no conozcan el idioma y para esto se estipula la intervención de un traductor o interprete oficial o cualquier otro autorizado y aceptado por el notario y las partes.

Refiriéndose a eso, la legislación notarial nicaragüense nos dice que en caso de que la parte que otorgue el instrumento ignore el idioma castellano deberá intervenir en el acto un intérprete nombrado por esa misma parte.<sup>51</sup> Así mismo el código civil dice que si las partes no hablaran el idioma nacional, la escritura debe hacerse en conformidad a una minuta firmada por las mismas partes en presencia del cartulario que dará fe del acto y del reconocimiento de las firmas, sino la hubieren firmado en su presencia traducida por perito que nombrará el mismo cartulario. La minuta y su traducción deben ser protocolizadas, y no habrá necesidad de que el cartulario reciba promesa al traductor.<sup>52</sup>

Podemos observar que en la ley que le da mayor utilidad a la institución del notariado en su arto.5 establece que la traducción de documentos se hará en escritura pública por un intérprete nombrado por el notario con más de diez años en el ejercicio de la profesión.

Esto sucede porque el código civil habla de "partes" que ignoran el idioma y por tanto debe hacerse el correspondiente nombramiento para redactarse en su propio idioma del respectivo instrumento para ser traducida por el perito que el notario nombre; en cambio la ley del notario se refiere no a las "partes" sino a una sola "parte"

---

<sup>51</sup> Arto 23 inc 4 de LN

<sup>52</sup> Arto 23 66 del Código Civil de la Republica de Nicaragua

que ignore el idioma y solamente bastará que el otorgante nombre al traductor para que sirva de interprete ante el notario.

También hay casos como dice Escobar de la Riva, en que el notario que conozca el idioma de las partes otorgantes desconocedora del idioma nacional podrá autorizar las escrituras públicas sin recurrir a un traductor haciendo constar que ha traducido verbalmente el contenido de la minuta del o de los extranjeros y que queda su voluntad reflejada fielmente en el instrumento público.

Para concluir podemos decir que el idioma es uno de los requisitos fundamentales para la correcta interpretación de los instrumentos, disminuyendo de esta manera las incorrecciones idiomáticas en las que fácilmente puede incurrir el notario, cuando no aplica correctamente las formalidades de este requisito. Es de mucha importancia que el notario tenga un profundo conocimiento del idioma a través del cual podrá obtener ventajas sobre otros en cuanto a la pureza claridad y precisión del lenguaje.

El Notario que estime conveniente debe mantener a mano los buenos diccionarios de la lengua, así también los mejores autores clásicos sobre todo aquellos que han escrito acerca de nuestra legislación, no debe de olvidársele que , con los actos y contratos que autoriza, perpetúa para vergüenza o deshonras suyas las propias con incorrecciones del lenguaje y los propio dislates gramaticales.

## **8 – LENGUAJE**

La función notarial no esta limitada al servicio de los particulares, sino que también a aquellas contrataciones realizadas entre el estado y los particulares, la

redacción de los documentos públicos requieren de un equilibrio en la selección de palabras empleadas tonel objetivo de que los documentos públicos se consignen en un lenguaje sencillo, claro, conciso, y completo sin perjuicio de la utilización de lo que es jurídico y técnico.

El notario debe manejar por necesidad conceptos jurídicos y otros que no son a veces palabras del lenguaje común, otras veces los conceptos usados por el agente deben ser de carácter técnico por lo que el cartulario deberá tener un correcto conocimiento del idioma, ya que las palabras de los contratos o negocios en que él actué deberá entenderla por mandato legal en el sentido que le da el uso general. En cuanto al carácter técnico del lenguaje es lo referido a especialidades que no son del manejo y uso del notario tales como la medicina la banca, agricultura, etc, por lo que el notario deberá al menos aprender el uso preciso y sentido en que tales expresiones técnicas son y serán utilizadas.<sup>53</sup>

Salas Marrero dice: “El lenguaje debe ser jurídico”; es obvio que el lenguaje de un instrumento público debe ser eminentemente jurídico pues en el mismo se consignan actos y negocios que tendrán relevancia en el derecho.

La redacción de los documentos requiere ser:

- Jurídico: para que en los documentos o instrumentos públicos se consigna actos y negocios que son tutelados por el ordenamiento jurídico.
- Técnico: por cuanto en ocasiones el notario se ve en la necesidad de redactar los instrumentos públicos con términos que no son de su dominio, sino más

---

<sup>53</sup> Larraud Rufino Ob. Cit Pág. 220

bien de otras ramas del que hacer humano, ejemplo economía, por lo que deberá el notario consultar a técnicos a especialistas en la materia para darle el correcto uso y sentido al documento.

- Sencillo y Claro: si bien el notario debe usar en su lenguaje términos jurídicos como técnicos; también debe realizarlo en un lenguaje claro y sencillo, ya que como se dijo anteriormente la función notarial está al servicio de particulares en una zona popular y no todos los ciudadanos conocen y manejan las técnicas jurídicas.

Reflejar la voluntad de las partes: el notario deberá reflejar en la escritura la voluntad de las partes o comparecientes usando palabras que expresen la intención de éstos, cuidando siempre además de la técnica jurídica, la claridad y sencillez para que sea entendible por los contratantes.<sup>54</sup>

## **9 – CIFRAS, GUARISMO Y ABREVIATURAS.**

El empleo de cifras, guarismo y abreviaturas en los instrumentos públicos, está prohibido por todas las legislaciones que regulan el notariado en todos los países centroamericanos. En efecto, las fechas y cantidades no podrán expresarse en números o cifras, salvo en los casos que autorizadas por la ley, se trate de copiar literalmente documentados.

Nuestra ley del notariado expresa que los notarios están obligados a extender las escrituras, actas e instrumentos cumplidamente y no por abreviaturas poniendo

---

<sup>54</sup> Roman Gutierrez Ramon Ob Cit Pag 19

todas las letras de los nombres de personas o pueblos y no solamente las iniciales, prohibiendo además el uso de números o guarismos para expresar cantidades, fechas o citas que igualmente tendrán que escribir con todas sus letras.<sup>55</sup>

En cuanto a las cifras deberán escribirse en letras y no en guarismo, ya que la mayor facilidad en la lectura de las cantidades puestas en número se contrarresta con la mayor facilidad en el error y falsificación teniendo esto su fundamento en que resulta más fácil suprimir, suplantar o agregar una cantidad escrita en números que en letras respecto a esto, Pedro Ávila, Álvarez, haciendo referencia al reglamento notarial español dice que por ser esto más difíciles o intrascendentes se permite escribir las cantidades en números en los siguientes casos:

- Cuando haya sido previamente puesta en letras.
- Cuando no afecte el precio o valor de contrato.
- Cuando se trate de fechas o datos de otros documentos.

En Nuestro país estas prohibiciones son una disposición que debe de cumplir el notario en una precisa condición que la ley le impone bajo la sanción de ser absolutamente nulos los instrumentos públicos que no estuvieren concurridos con las solemnidades que previene la ley del notariado. <sup>56</sup> Así mismo el código civil de Nicaragua establece la misma prohibición de declarar nulo en todas sus partes y no es

---

<sup>55</sup> Arto 15 inc 5 de LN

<sup>56</sup> Ávila Álvarez Pedro Ob. Cit Pág. 75

una sola del instrumento que no estén concurridos de todas las solemnidades externas que son indispensables para su validez.<sup>57</sup>

Sin embargo, la ley notariado le otorga una cierta suavidad a la rigidez y severidad que impone la ley a estas prohibiciones al declarar que serán válidos los instrumentos públicos en que las firmas del notario, de los otorgantes o de los testigos estén escritos en abreviaturas o con iniciales el nombre propio con tal que sus nombres estén completo en el cuerpo del instrumento. También serán válidos los instrumentos públicos en que los cartularios, otorgantes o testigos hayan usado, a demás de su nombre y apellidos, las iniciales o abreviaturas de otros nombres o apellidos, ya sea en el cuerpo del instrumento o en la firma.<sup>58</sup>

De igual manera no es motivo de nulidad el hecho de que las escrituras o instrumentos públicos se usen de abreviaturas al consignarse el título o tratamiento de las personas, bien sea de los contrayentes o de cualquier otras que dichos instrumentos se refieran.<sup>59</sup>

Observando que según la legislación notarial Nicaragüense no debe usarse en la escritura pública número o guarismo para expresar cantidades, fechas o cifras, las cuales deberán expresarse en letras; en la práctica de su profesión los notarios públicos acostumbran poner las cantidades y fechas en números letras sin embargo hay casos en que el uso de estos puede provocar discrepancia entre lo escrito en letra y lo escrito en cifras y ante tal situación se estará a lo expresado en letras.

---

<sup>57</sup> Ato 67 de LN

<sup>58</sup> Arto 2371 del Código Civil de la Republica de Nicaragua

<sup>59</sup> Arto 69 de LN

## 10 – CEDULA DE IDENTIDAD

De la identificación de una persona no se puede tener y afirmar con certeza precisa si está persona es la que dice ser. Las legislaciones Centroamericanas señalan la obligación de identificar plenamente a las partes y los otros que intervienen en los contratos se exige a los notarios dar fe de conocer personalmente a los otorgantes o comparecientes por lo que deberá consignarlo en el documento.

La necesidad de la identificación en el instrumento público es para acreditar la legítima procedencia de la persona a quién se atribuye; no sirve de nada probar las declaraciones que se relacionan en el documento sino sabemos quienes son las personas que la formulan.

Al respecto nuestra ley del notariado establece que el notario debe conocer personalmente a los otorgantes con anterioridad al acto o contrato en que intervienen los comparecientes Artículo 23 inciso 5 LN, por su parte el artículo 43 inciso 1. LN. Prohíbe la autorización de escrituras de personas desconocidas por el notario a menos que se le presenten dos testigos para comprobar su identidad, dicho por las partes que se conocen mutuamente.

Pedro Ávila Álvarez para evitar la suplantación de una persona de la personalidad de otra propone acudir a los siguientes sistemas:

1 – Identificación mediata, es decir, identificar a los comparecientes mediante la presentación de documentos que acrediten su personalidad (Carné con fotografía); limitándose el notario a la comprobación o examen de tales comprobantes, con esto el

notario no tendrá la responsabilidad de la identificación pero si exige la creación de un documento nacional de identificación que ofrezca suficiente garantía.

2 – Identificación inmediata por el notario, es decir la obligación del notario el convencimiento de los otorgantes son realmente a su juicio los individuos en quienes concurren las circunstancias que reseña, sin que exista sospecha en contrario.<sup>60</sup>

La identificación de los comparecientes es un requisito formal del instrumento en todo contenido de la escritura sino se acredita la identidad de los comparecientes puede resaltar estéril, porque sus efectos deben subordinarse a las pruebas de que las personas designadas en la comparecencia eran las que debían de concurrir al otorgamiento, de no cumplir con este requisito implicaría la nulidad del instrumento público<sup>61</sup>

Para facilitar la identificación de los otorgantes es conveniente distinguirlo por la profesión u oficio es la ocupación que habitualmente desempeña el individuo sea este doctor, albañil, carpintero, etc. Ocupación tal que le proporciona los medios necesarios para subsistencia.

En nuestro derecho, al igual que en España la expresión fe de conocimiento se toma en dos sentido, en sentido amplio la identificación de los comparecientes por cualquier medio; en sentido estricto, por la afirmación del notario en el documento de conocer, identificar personalmente a los comparecientes.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Ávila Álvarez Pedro Ob. Cit Pág. 122

<sup>61</sup> Gonzáles Palomino José Ob. Cit Pág. 499

<sup>62</sup> Ávila Álvarez Pedro Ob. Cit Pág. 125

La ley permite al notario otorgar el instrumento identificando al compareciente consignando este hecho en el documento dando fe de ello, esto lo exime de solicitar identificación a los comparecientes. Con el propósito de identificar mejor a los ciudadanos a partir del 5 de mayo de 1993 entra en vigencia la ley número 152, diario oficial número 46 "Ley de identificación ciudadano" y el artículo primero dice "Se establece la cedula de identidad ciudadano como el documento público que identifica a los ciudadanos nicaragüenses para el ejercicio del sufragio y para las demás actos que determinen las leyes de la Republica".

El artículo 4 reza de la siguiente forma, la presentación de la cedula de identidad ciudadana indispensable para:

- inciso F: solicitar inscripciones en los registros de estados civiles de las personas, registro público de la propiedad inmueble, registro mercantil y de la propiedad industrial y en cualquier otra institución pública.
  
- Inciso G: concurrir ante notario.
  
- Inciso H: contraer matrimonio civil, salvo el caso de que se realice en peligro de muerte.
  
- Inciso K: iniciar acción judicial y realizar cualquier otra gestión ante los tribunales de justicia y demás organismos estatales, regionales y municipales.

El artículo 5 dice "deberá consignarse el número de cedula de identidad de las partes en las escrituras públicas, contratos privados, títulos valores y expedientes administrativos, judiciales o de cualquier otro índole.

Podemos asignar que con la entrada en vigencia de dicha ley se viene a reglamentar la obligatoriedad de a presentación de dicho documento de identidad para los actos que esta ley determina; por tal razón en Nicaragua se hace indispensable la presentación e inserción del número de cedula de identidad del compareciente en la parte introductoria de la escritura pública. Ahora bien podemos decir que ya no es una limitante tal como lo expresa el artículo 43 inciso 1 de prohibir al notario otorgar escrituras a personas desconocida, porque existe un documento con carácter de ley que viene a hacer la reseña del documento de identificación el cual esta compuesto por:

- La parte frontal en el cual se observa el emblema "Republica de Nicaragua", el nombre del órgano que la emite "Consejo Supremo Electoral"; fotografía en negativo, código o número de cédula, nombres y apellidos del titular del documento, firma del director general del consejo supremo electoral. Como la firma del ciudadano, el periodo de validez de dicho documento.

En el reverso lleva fecha de nacimiento, lugar de nacimiento; sexo, domicilio portador o acreedor de dicho documento legal.

### **SUBSANACIÓN DE ERRORES.**

La subsanación es un remedio contra ciertos defectos u omisiones de que pueda adolecer el instrumento publico no se una confirmación, por que esta se refiere a vicios de fondo, ni una convalidación, pues no se siempre los defectos subsanables producen invalides; es un remedio a vicios de forma; dictado por la experiencia y

exigido por la practica, que evita el otorgamiento de una nueva escritura que habrá de tener el mismo contenido de la antigua, sin mas que el añadido corrección necesaria.

63

Los notarios públicos deben procurar alcanzar la calidad en la elaboración del instrumento público. Los notarios además de ser ministros de fe pública son humanos, hombres y mujeres que a veces trabajan bajo presión atmosférica superior al límite permisible bajo esa circunstancia es difícil que no se cometan errores, pues como todo ser humano, no son infalibles. Esos errores pueden ser Materiales y de Concepto o Intelectuales. LOS ERRORES Materiales Pueden ser eliminados por medio de las correcciones pertinentes; en tanto los errores intelectuales o de concepto, se hacen desaparecer por medio de la enmiendas. Tanto las correcciones como las enmiendas son subsanaciones que sanan, salvan o reparar el error o defecto que sea cometido en la redacción de la escritura. <sup>64</sup>

Los defectos subsanables serán los defectos de forma y las omisiones e incluso los errores pero no todos los defectos u omisiones serán subsanables por Ej.: Si faltan las firmas, o no sea a leído a las partes, o el notario es incompetente; o los testigos, en su caso no son idóneos, aquí no hay posibilidad de subsanación ya que son requisitos solemnes e indispensablemente que el notario debe de cumplir exigidamente; en estos casos la única solución es el otorgamiento de una nueva escritura con la cual no se subsana la anterior sino que la suple.

Es importante que los errores pueden ser cometidos en la redacción de la escritura matriz o bien en la copia el testimonio que se libre de esta, estos podrán ser subsanados siempre y cuando consistan en falta de declaraciones que por la ley

---

<sup>63</sup> Ávila Álvarez Pedro Ob. Cit Pág. 107

<sup>64</sup> Salas Oscar Derecho Notarial Centro América y Panamá , Costa Rica Editorial Costa Rica 1973 Pag 374.

corresponden al notario y que no afecten la voluntad expresa de las partes, ni modifiquen la esencia del contrato.

La subsanación de errores materiales puede hacerse en teoría por medio de adiciones, apostilla, entrerrenglonadura, o interlineaciones, raspaduras o borradores, enmendaduras o testados.

### ADICIONES Y APOSTILLAS.

**Adición según el diccionario jurídico** es “**Añadido** o agregado, añadidura hecha a un escrito;<sup>65</sup> es decir, adición es la agregación o aumento de letras, palabras y concepto hechos en cualquier forma en la escritura.

Por su parte **Apostilla**, es una nota o glosa breve puesta el margen de lo impreso, manuscrito o escritura para suplir lo omitido o con completar el sentido del texto principal.

- ❖ Para Lafer “apostilla es la acotación que se hace para aclarar o completar un texto”.

Antes de firmarse la escritura los interesados tienen derecho de adicionar o aclarar los conceptos de sus cláusulas, combinándola en la forma que convenga a su intereses y los pactos previamente aceptados; pero una vez firmado por las partes, testigos en sus casos y el notario autorizante, la escritura publica o instrumento

---

<sup>65</sup> Cabanella de Torres Guillermo, Diccionario Enciclopédico de derecho Usual 8 Vols. 21 edición Buenos Aires Argentina Heliasra 1989 Vols. 1 Pág. 10

publico es completamente intocable, es decir, que ya no puede hacerse en ella ninguna alteración, ni intercalarles cláusulas, ni ponerle notas marginales puesto que ya tiene el carácter de cosa concluida y terminada con la autenticidad de la fe notarial.

En este sentido Nuestra ley del notariado Nicaragüense dispone: “Toda adición, aclaración o variación que se haga en una escritura cerrada, se extenderá por instrumento separada, y de ninguna manera al margen al margen; pero se hará referencia en el primitivo por medio de nota, de que hay un nuevo instrumento que lo adiciona (Apostilla).

Como podemos observar la ley del notariado nos viene a explicar que cualquier alteración que los contratantes quieren hacer en la escritura ya concluida pero no firmada ni autorizada deberá de realizarse por escrito separada, es decir consignarse en otra escritura distinta, señalándose que esta se adiciona algo que los contratantes omitieron o expresaron mal en la primera escritura, sin volver, a tocar la escritura ya firmada y autorizada anteriormente adquiriendo con esto la total validez.

### **ENTRERREGLONADURA.**

Cuando en la redacción la escritura se omite involuntariamente algún palabra o frase indispensable par completar el sentido del pensamiento o cláusula de que son parte integrante, se subsana a la falta escribiendo sobre la línea y lugar en que debieran quedar escritas. Una señal doble puesta al principio y fin de la palabra o frase omitida y en el lugar que le corresponde según la oración, indica al lector la falta debidamente subsanada, esta señal generalmente suele ser una pleca.

A este tipo de subsanación se le llama entrerrenglonadura o entrelíneas las cuales como dice GUILLERMO CABANELLAS DE TORREZ:” Son palabras puestas entre dos renglones, se decir, una línea y otra para incluir la palabra emitida entre dos escrituras en el texto principal, siempre y cuando se transcriban literal antes de la firma” Porque a este respecto dispone el arto. 35 LN. Dispone que deben literalmente ante de la firmas en caso contrario se tendrán por no puestas.<sup>66</sup>

### **LAS ENMIENDAS Y ENTERRERRENGLONADURA.**

Al transcribirse al penúltimo o ultimo renglón del instrumento, se le agrega siempre la palabra “VALE”, para darle su efecto legal. Cualquier enmendadura posterior da conclusión de la escritura tendrá por no puesta quedando el documento invalidado.

### **RASPADURAS O BORRONES.**

Son señales de revocación sobre el papel con goma o caucho o un instrumento cortante de modo que desaparezca lo anteriormente escrito. Este medio de subsanación procede en algunas legislaciones de Centro América, pero en nuestra legislación no procede por el peligro que puede ocasionar.

---

<sup>66</sup> Buitrago Matus Nicolás Instituciones de derecho Notarial 2 Vols. Pág. 129

## LOS TESTADOS.

Hay casos en los cuales se hace necesario suprimir palabras en la escritura, porque no son necesarias para completar su sentido, o por que con ellas se dice cosa distinta de lo que ha querido expresarse, o en fin, por que después de escritas se cambian o modifican los convenios antes aceptados. En estos casos se hacen desaparecer las palabras o frases inconvenientes trazando sobre ellas una línea que permita leer su contenido, es decir, testando la palabra.

Con referencia a esto podemos decir que los testados son palabras o frases cubiertas por una línea horizontal o varias inclinadas en sentido inverso al de la inclinación de las letras para suprimirlas sin dejar de ser legible que no viene a constituir una suplantación.

Al final de la escritura sea hará mención de la palabra testada agregándole la palabra "NO VALE "para darle ineficacia.<sup>67</sup> Esta subsanación al igual que los otros deberá efectuarse antes de la firma caso contrario no se tendrán por no puesta.

## ESPACIOS EN BLANCOS O VACÍOS.

Sobre los huecos o vacíos que pueden quedar en la redacción de la escritura por alguna circunstancia inestable que llenaran a presencia o con noticia de partes,

---

<sup>67</sup> Arto 36 de LN

con una línea doble que no permite intercalar ninguna palabra.<sup>68</sup> Dejando inutilizable ese espacio. Igual esto deber a realizarse antes de la firma.

Todos estos medios de subsanación que hemos mencionado anteriormente pueden ser utilizado o no, en las distintas legislaciones Centro Americanas, las que pueden optar uno o varios medios teniendo como semejanza que cuando se da la rectificación de errores materiales contenido en una escritura publica se salvaran, repararan o corregirán, transcribiéndose literalmente tales errores antes del afirma; en caso contrario se considera como no puesta o nulas.

En nuestra ley del notario solo se identifica tres instrumentos de subsanación los cuales están regulados por la misma ley y viene ser las enterrerenglonaduras, los testados, y los interlineados que se usan para salvar los espacios en blancos del instrumento público.

Como mencionamos todos somos humanos y por lo tanto cometemos errores materiales en escrituras públicas, por tal razón la ley nos otorga la oportunidad de poder subsanarlos, pero para esto es necesario cumplir con los siguientes requisitos indispensables:

- 1- Que los errores se detectan en la lectura del instrumento público.
- 2- Las subsanaciones que se hace, deben de ser las permitidas por la ley y señalados, antes de que firmen las partes.
- 3- Una vez hechas las subsanaciones, se razona al final con el objeto de salvarlas.

---

<sup>68</sup> Arto 37 de LN

- 4- Se razonan al final de la grafía el texto, después de la frase que sello toda esa escritura o sea “doy fe de todo lo relacionado”, antes de la firma de los otorgantes.

En la actualidad se pueden evitar estos errores ya que con el auxilio de los medios informáticos o modernos es recomendable revisar primero en pantalla el proyecto del instrumento y así realizarle un examen ortográfico corrigiendo los defectos que existen antes de imprimirlo presentando una escritura perfectamente ordenada sin todo esos medios de subsanación que en cierta medida le dan un mal aspecto al físico del instrumento.

### **SELLO Y FIRMA.**

El sello viene a ser un elemento accidental del documento que en ciertos casos puede adquirir una particular relevancia jurídica.

Sello es utensilio de metal o caucho casi siempre , reproduce armas divisas, inscripciones, nombres, o cifras de un estado, soberano, autoridad institución, sociedad o particular y que se emplea en los documentos para darles mayor autenticidad y aclarar la firma o procedencia de quien lo emite o suscribe, por la seguridad que brinda; al ser mas difícil imitar tales laminas o planchas, lo cual refiere diversos trabajos de fundición u otro arte, que no esta al directo alcance de todos, mientras la imitación de letras y firmas e verifica por muchos tan hábiles como pocos escrupulosos.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Cabanella de Torres Guillermo Ob. Cit Titulo quinto Pág. 357

El notario para el ejercicio de su profesión es menester que la corte suprema de Justicia lo autorice, en el registro para que a su vez, el tribunal lo inscriba en la matricula del notario que se conserva en dicha corte. Así lo estipula la ley del notariado, sin embargo la práctica forense el notario presenta su autorización únicamente a la corte suprema de justicia.<sup>70</sup>

Ya debidamente inscrito el notario procede a la elaboración del sello, este sello debe contener el nombre y apellidos del notario, además cualquiera que se adoptad así, como la firma deben registrarse en la oficina del control del notarios de la secretaria de la corte suprema de justicia y ninguno ni otro se pueden cambiar sin que preceda un nuevo registro autorizado por la misma secretaria la cual lo autorizara mediante resolución.<sup>71</sup> Y una vez que el notario tenga autorizado el sello se encuentra en la obligación de usarlo en todas sus actuaciones.

En las actuaciones judiciales el sello viene a ser lo impreso y lo que queda estampado y señalado con el mismo "sello"; vale decir a la placa del lacre adherido al pliego y a los signos impresos en ellos.-

Según el Arto 5 LN."Todo notario publico deberá tener un sello para sellar con tinta o en blanco las copias o testimonios que expira de los instrumentos que autoriza o tenga a la vista las cubiertas de los testamentos cerrados en que extienda el otorgamiento y el acta de clausura anual de los protocolos". Expresando el mismo articulo que el sello tendrá en el centro el escudo de arma con la leyenda en su base

---

<sup>70</sup> Arto 13 , 14 de LN

<sup>71</sup> Arto 3 decreto 1618 Ley que Regula las Responsabilidades de Abogados y Notarios incorporados a la Corte Suprema de Justicia.

de “republica de Nicaragua” y en la circunferencia el nombre del notario y la leyenda “notario publico”, o “abogado y notario publico”, según el caso.

En la parte infine del presente artículo se dice que para los actos referidos de cartulacion los jueces harán uso del sello del juzgado.

El sello ha sido usado como símbolo de verdad y garantía de certidumbre para los actos del notario y que solamente era primitivo para el uso del mismo pero debido a que este se ha generalizado de tal manera, que en los talleres se puede fabricar muchos similares o iguales para distintas personas; razón por la cual ya no llena tan levantados fines de verdad y garantía y en vez de ser el símbolo de verdad que origino su uso hoy contribuye a propagar el dolo y a facilitar el fraude y por tanto si el sello ya no responde, pues, a los sanos propósitos de su institución podemos creer que dentro de algún tiempo, su uso en las legislaciones modernas habrá desaparecido.

## **LA FIRMA.**

La suscripción o firma en su configuración real es uno de los elementos externos del documento escrito: puede reproducirse su traducción fonética pero su expresión plástica es inseparable del original; por otra parte, es evidente que la firma también tiene importancia en la consideración de los caracteres internos del instrumento puesto que ella tiene el sentido de una asunción de paternidad de este o de asentimiento a su contenido <sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Larraud Rufino Ob. Cit Pág. 228

Se entiende por firma "la escritura habitual del nombre o título de una persona, que esta pone, con rubrica o sin ella al pie de los documentos escritos cuya paternidad desea asumir o a cuyo contenido desea prestar asentimiento".

De tal forma que la firma expresa, la identidad del la persona a quien pertenece, pero al mismo tiempo tienen otro significado mas profundo: manifiesta conformidad del firmante con el texto contenido en documento.

la legislación notarial nicaragüense con relación a las firmas de las partes interesadas en los instrumentos públicos expresa que estas deberán de colocarse en la conclusión de la escritura, como lo ordena el arto. 29 Inc. 3 LN el que literalmente dice: la conclusión de la escritura contendrá la firma de los otorgantes si lo hubiere de los testigos y del notario.

Podemos decir que el nombre propiamente dicho y apellidos constituyen normalmente la firma, es también admitida como tal aquella que solo tiene la inicial del nombre y el apellido del quien suscribe, será suficiente que ella traduzca aquello por la cual el es conocido, así lo establece el arte 68 LN que expresa que los instrumentos serán validos aunque las firmas de las partes están escritas con iniciales del nombre o nombre completo del documento.

La firma exige caracteres de escritura cualquiera que sea el sistema de ella y debe ser autógrafa, escritas de manos de su autor, no es la simple escritura que una persona hace de su nombre o de su apellido, es el nombre de escrito de una manera particular según el habito según el habito de la persona sometido a diversos actos de esta formalidad, regularmente la afirma lleva el apellido de la familia pero este no es el rigor pero si el habito constante de al persona lo haga firmar de esta manera.

Podemos decir que este no es un requisito esencial en el sentido de la firma es necesaria cuando el otorgante sabe firmar no hace falta, en cambio para la validez de la escritura, cuando los comparecientes o algunos de ellos no sepan o no pueden firmar o cuando ocurra esto el notario deberá indicar esta circunstancias en el instrumento y firmara por el interesado uno de los testigos instrumentales y otra persona designada por el mismo interesado, sin necesidad de que estas personas escriban en las antefirma que lo hace por si y como testigo o por el otorgante y otorgantes que no sepan o no puedan verificarlo .<sup>73</sup>Los testigos del instrumento no lo firmaran mientras no lo hacen los otorgantes como lo ordena el Art. 30 LN.

En la práctica o en el ejercicio del notariado se observan diversas especialidades en cuanto a las firmas de las personas que intervienen en una escritura pública como por ejemplo:

1 – Que la firma no contenga completamente como así debe de ser el nombre y apellidos de quien los suscribe, es decir, que sea escrita con iniciales o abreviaturas por ejemplo que el notario firme J Cortez o que la parte firme G Centeno en este caso el Art. 68 LN. Como ya se dijo anteriormente le da absoluta validez a estos documentos firmados de esta manera;

2 – Firma solamente con las iniciales del nombre y apellidos como por ejemplo J M C C los cuales producen efectos de legalidad.

3 – La firma puede ser ilegible, estas son usados por la garantía que ofrecen al suscriptor de ellas para que dificultar su imitación; y porque su valor legal valor legal

---

<sup>73</sup> Arto 31 de LN

es admitido completamente, desde luego que su personalidad no esta en la traza caligráfica, sino en ciertos movimientos compulsivos que la persona le imprime a su firma cuando la ponen; este tipo de firma abundan en los bancos y oficinas administrativas.

Para concluir podemos decir que por disciplina jurídica la firma es el requisito fundamental de todo instrumento; como medio operativo para expresar la voluntad respecto de una declaración determinada.

### **TIMBRE FISCAL.**

El timbre es un impuesto el cual esta regulado en el conjunto de leyes que establecen tasas, derechos y otros cargos; llamados en su momento ley de impuestos de timbres.

La ley de impuestos de timbres como su nombre lo indica viene a ser un impuesto, a través del cual el estado, obtiene de los ciudadanos una contribución con el erario publico, en dicha ley se encuentra regulado el uso y valor del papel de ley que utilizara el notario en el protocolo, como en los testimonios o copias que entregara a los comparecientes cuando estos lo solicitaren.<sup>74</sup>

La contribución de papel sellado y timbre en todos los actos y contratos sujetos a la autorización y fe del notario medies o no interés en ellos deben consignarse en papel sellado correspondientes que la ley proviene debiendo usarse timbres cuando haya

---

<sup>74</sup> Girón J Eduardo Ob. Cit Pág. 189

necesidad de completar las fracciones que no alcance a llevar el sello del empleado en el caso que este sea de menor valor del interés o cantidad del contrato.

La ley de timbre que rige en Nicaragua del 30 de junio de 1962 gaceta 146 con sus reformas ordena en el arto. 1 "el impuesto de timbre recaerá en todos los documentos que esta ley indica expedidos en Nicaragua o en el extranjero y surta sus efectos en la republica".

De acuerdo a la ultima reforma incorporada en la ley de equidad fiscal ley 453 gaceta numero 8 del 6 de mayo del 2003 Arto. 92. objeto y ámbito crease el impuesto de timbre fiscal en adelante denominado ITF, sobre todo los documentos indicados en el arto. 98 de la presente ley que sean expedidos en Nicaragua o en el extranjero cuando tales documentos deban surtir efectos en el país.

El arto 95 de esta misma se refiere al papel sellado en el caso de el protocolo de los notarios, de los testimonios de escritura pública y los expedientes judiciales el ITF, establecida en los numerales 6 y 13 del Arto. 98 de esta ley se pagara escribiendo en el papel de clase especial confeccionado por el gobierno para tales fines que lleve impreso el valor correspondiente sin perjuicio del impuesto aplicable al documento mismo, según la índole del acto o contrato que contenga.

El numeral 6 del Arto. 98, regula lo concerniente al tipo de papel que se utiliza en los expedientes de los juicios civiles de mayor cuantía; mercantil y de tramitación administrativa o tributaria cada hoja 3 córdobas.

La partida 13 del arto. 98 referido al papel sellado del protocolo cada pliego 5 córdobas de testimonios cada hoja 3 córdobas.

Así mismo el Arto 15 Inciso 1 LN exige como obligación del notario extender todos los documentos y escrituras en papel sellado.

El Arto. 21 Inc. 4 LN, exige que los pliegos de que se compongan los p protocolos reúna las condiciones que exige la ley del papel sellado.

Para la elaboración del timbre fiscal y el papel sellado el ministerio de hacienda es el encargado y determina en cuanto al papel sellado que este será impreso por la ley en tamaño legal, se usara papel con marca de agua y tinta de la mas fina calidad enumerada sucesivamente en cuanto a los timbres se realizaran en pliegos de 50 unidades usando papel engomado y con tinta de la mas fina calidad.

Toda gestión de carácter registral que tenga que ser autorizada por el registrador tiene que aplicársele el impuesto de timbre fiscal establecido en la ley.

Para citar 2 ejemplos del uso del papel sellado con su timbre: Libertad de grávame en el cual además del papel de ley o papel sellado se adjuntara a este un timbre por valor de C\$ 5 , que seria el impuesto aplicable y cuando se trata de inscripción en el registro de la propiedad inmueble o mercantil, además de utilizar el papel sellado con un valor de C\$ 3.00, se paga el valor de inscripción de C\$ 5.00 por cada mil. .

## CAPITULO IV. RESPONSABILIDAD NOTARIAL.

### RESPONSABILIDAD NOTARIAL.

Para poder determinar el concepto de Responsabilidad Notarial primeramente señalemos el Concepto de Responsabilidad.

#### CONCEPTOS DE RESPONSABILIDAD.

**GUILLERMO CABANELLAS** dice : Responsabilidad deber de sufrir las penas establecidas para los delito o faltas cometidas por dolo o culpa.<sup>75</sup>

**GUILLERMO CABANELLA** dice : Responsabilidad es la obligación de reparar y sastifacer por uno mismo o en ocasiones especiales por otro , la perdida causada , el mal inferido o el daño originado.<sup>76</sup>

#### CONCEPTOS DE RESPONSABILIDAD NOTARIAL.

**SANAHUJA Y SOLER** dicen: Responsabilidad Notarial es como la atribución de la consecuencia jurídica coactiva que se produce por la inobservancia de la conducta debida.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> CABANELLA GUILLERMO diccionario jurídico elemental Pág. 283.

<sup>76</sup> CABANELLA GUILLERMO diccionario de derecho usual , tomo VIII , 21 usual.

<sup>77</sup> SANAHUJA Y SOLER tratado de derecho notarial tomo I Pág. 339

RUFINO LARRAUD dice : La noción de Responsabilidad supone la eventual inobservancia de la norma por parte del sujeto obligado . la violación de una regla de derecho acarrea como consecuencia jurídicas una nación , esta es un acontecimiento desfavorable que recae por reacción del sistema sobre el autor de la violación . hay responsabilidad cuando por consecuencia de haberse violado una regla derecho , alguien resulta jurídicamente obligado a soportar la sanción respectiva , dicho de otro modo cuando e sujeto debe corresponder a la infracción con cierta desfavorable conducta propia .<sup>78</sup>

### **FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD NOTARIAL.**

La importancia de los poderes jurídicos atribuido a cierto órgano de la administración y el grado de superior jerárquico en el que se halla , deben guardar la intimas y lógica relación con el sistema de responsabilidades a que se le sujete en previsión de sus eventuales violaciones de la norma. En esta línea de pensamiento es fácil comprender que a mayor importancia de los poderes conferidos, debe corresponder mayor seguridad del régimen de responsabilidad y que este en cambio debe aflojarse en la medida en que aumente la sujeción jerárquica de los órganos en estas consideraciones encuentra fundamento la genérica responsabilidad de escribano, si en todas las funciones del poder publico. dice SANAHUJA La responsabilidad es la garantía de actuación jurídica correcta , por demás es decir que su importancia en la institución notarial ha de ser grande , ya que cada notario asume personalmente todas las atribuciones inherentes a los poderes de su función y el acto notarial es completo con la sola intervención del agente , sin que ninguna autoridad pueda revisarlo ni modificarlo .sin mas que otra función tiene lo notarial un

---

<sup>78</sup> LARRAUD RUFINO Curso de derecho notarial, ediciones depalma Buenos Aires 1966 Pág. 694

carácter personalísimo , puesto que el público acude al escribano por la confianza o abusara de ella faltaría a la noble misión que le incumbe .<sup>79</sup>

El término de Responsabilidad Notarial es una sola , pero para cuestiones de estudio se divide en cuatro Responsabilidades.

1. Responsabilidad Disciplinaria o Administrativa.
2. Responsabilidad Penal.
3. Responsabilidad Civil.
4. Responsabilidad Fiscal.<sup>80</sup>

Dichas Responsabilidades que se le imputan al notario son consecuencia del incumplimiento de los deberes y obligaciones.

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

ROBERTO BUITRAGO dice : La Responsabilidad Disciplinaria es la situación en que incurre , consecuencia que se provoca al notario por no cumplir con las leyes que regulan su profesional pero sin llegar a tipificar la figura de un

---

<sup>79</sup> LARRAUD RUFINO curso derecho notarial, ediciones de palma buenos aires 1966 Pág. 695.

<sup>80</sup> BUITRAGO ROBERTO derecho notarial tomo I Pág. 69.

delito ya que este puede dar lugar a una responsabilidad mas grande que se llama Responsabilidad Penal .<sup>81</sup>

RUFINO LARRAUD dice : Hay responsabilidad disciplinaria cuando por consecuencia de haberse violado una regla de derecho , alguien resulta jurídicamente obligado a soportar una sanción disciplinaria.<sup>82</sup>

Según el Manual de LUIS MAYORGA dice : La Responsabilidad es Disciplinaria cuando el control lo ejerce un órgano del estado ya sea de carácter administrativo o judicial especialmente facultado para ejercer el control del notario.<sup>83</sup>

La Responsabilidad Disciplinaria esta nace del incumplimiento de la ley de Notariado y de los principios de las ética profesional .Nosotros en nuestra legislación no hacemos diferenciación entre la Responsabilidad Profesional y La administrativa. . Aunque hay legislaciones como la de Argentina y España, que si la tienen, girando su diferenciación en el eje de la naturaleza de los deberes infringidos y los órganos que ejercen la jurisdicción. Observamos que toda falta que tenga el notario en el cumplimiento de sus deberes notariales, viene en gran medida a afectar los intereses de la sociedad y ello acarrea una responsabilidad disciplinaria.

En Nicaragua equiparamos la Responsabilidad Administrativa con la Fiscal, Profesional y Disciplinaria. Todas ellas tienen un tribunal competente para juzgar la, que la Corte Suprema de Justicia.

---

<sup>81</sup> BUITRAGO ROBERTO derecho notarial tomo I Pág. 69, 70.

<sup>82</sup> LARRAUD RUFINO Curso de derecho notarial ediciones depalma Buenos Aires 1966 Pág. 735

<sup>83</sup> MAYORGA SIRERA ,Compilación de derecho notarial tomo I ,

Otra causa de que no haya diferenciación es que en Nicaragua no hay una Colegiación de Notarios, pues los profesionales del derecho están asociados no en forma gremial, sino mas bien de carácter político

El ejercicio notarial en Nicaragua es autónomo. El Notario solo debe respeto a la Constitución y ala ley del notariado y que tiene como eje normativo disciplinario a la Corte Suprema de Justicia, aunque puede ser procesado por la Comisión de Delitos Oficiales. En otros países el Notariado es un cargo oficial estatal con demarcación territorial y la notaria se ganan por oposición.

Sabemos que la responsabilidad profesional o administrativa no excluye jamás la civil y la penal si un notario es condenado por un delito y este no lleva la pena de inhabilitación para el cargo. Ese mismo hecho puede sufrir sanción disciplinaria. Esto trae consigo la crítica que va contra el principio **Non Bis Idem**. O sea que nadie puede ser juzgado por la misma causa y por esa razón es que el citado decreto 1618 es tachado de inconstitucional. Vale decir que puede ser alegada esta inconstitucionalidad en caso concreto, al tenor del arto. 5 de la ley orgánica del poder judicial.<sup>84</sup>

## **NATURALEZA DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES QUE CONSTITUYEN RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA Y ADMINISTRATIVA.**

Esta se refiere a la violación de normas que establecen obligaciones al notario en su ejercicio pero que su trascendencia no produce necesariamente delito ni daños

---

<sup>84</sup> CENTENO GONZÁLES YADIRA, Responsabilidad Administrativa de los notarios, revista del poder judicial de Nicaragua No. 24 editorial publicada mensualmente en Managua, nicaragua Diciembre del año dos Pág. 16.

o perjuicios a terceros, en si la responsabilidad disciplinaria consiste en la violación de una norma de derecho preestablecido que regula esencialmente la conducta del notario en su quehacer profesional y que solamente le afecta a el mismo en su dignidad profesional

En Nicaragua el arto 3 del decreto 1618 define que esta conducta del notario de carácter disciplinario son infracciones al cumplimiento de las obligaciones en el ejercicio de la profesión de abogado y notario que no constituyen delito o conducta escandalosa.<sup>85</sup>

### **RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVA DEL NOTARIO ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL NOTARIADO VIGENTE.**

1. Cuando el notario tiene contra si, un auto de prisión mientras dure este, el notario no podrá ejercer su profesión, estará bajo una suspensión de acuerdo con el arto. 22 de la ley de notariado.
2. Cundo los notarios estén cumpliendo penas graves o cuando por sentencia se encuentren inhabilitado para ejercer el notariado en correspondencia con el arto. 11 de la ley de notariado.
3. Cuando haya otorgado un instrumento publico, sin cumplir con los requisitos o solemnidades de ley de acuerdo con el arto. 67

---

<sup>85</sup> MAYORGA SIRERA , LUIS , Compilación de Derecho Notarial Tomo I

4. de la ley del notariado autorizan actos en que le este prohibido intervenir por razones de parentesco según el articulo 43 inc 4 de la ley del notariado
5. autorizar escritura de actos ilícitos en correspondencia al arto. 43 inc 3 de la ley del notariado.
6. Negarse indebidamente a realizar escrituras actas o expedir copia o testimonios según el Arto. 15 inc 6 y el Arto 73 de la ley del notariado.
7. El no remitir a las autoridades que la ley señala los índices o testimonios que deben enviar cada año a mas tardar el quince de Enero de cada año prorrogable hasta el 30 del mismo año según el arto 15 inc 8 y 9 de la ley del notariado.
8. Omitir el deber de entregar el protocolo a las autoridades encargados de recibirlos ( juzgados de distrito o registros de la propiedad en el caso que tenga que salir fuera del país lo que en nuestra practica no se cumple arto.15 inc 7 y Art. 48 inc 2 y 3 de la ley del notariado.
9. No cumplir las obligaciones contraídas con los clientes aunque estas sean ajenas a los deberes notariales, pero que forman parte de los compromisos adquiridos con los clientes. Por ejemplo Las contenidas en el Arto. 5 de la ley del notariado.

10. Por la conducta inmoral, viciosa, indebida y escandalosa del notario según el arto. 10 inc d de la ley del notariado.<sup>86</sup>

### **MODO DE HACER EFECTIVA LA RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA**

Siendo esta causa de falta en el ejercicio de la profesión que no constituye delito por ser únicamente infracciones al cumplimiento de las obligaciones en el ejercicio de la profesión. el decreto 1618 ya citado en su artículo 3 establece que será la Corte Suprema de justicia conociendo **la verdad Sabida , buena fe guardada** la que impondrá al culpable sanciones correccionales consistente en Amonestación Privada , Multa , Suspensión hasta por dos año. en caso de reincidencia previa a investigación del caso que se le denomina informativo que será tramitado de conformidad al reglamento interno de la Corte Suprema de Justicia acuerdo N. 142 del 29 de agosto de 1966 , el que crea la comisión de Régimen Disciplinario que es el órgano competente para conocer en primera instancia de las quejas por falta en el ejercicio de su profesión de abogado y notarios .

El informativo se iniciara con la queja dirigida a la corte suprema de justicia y esta la enviara a la comisión Disciplinaria la cual se celebrara un tramite conciliatorio con las partes a fin de que lleguen a un acuerdo si no se llega a un arreglo el proceso se abrirá a prueba por el termino de ocho días pudiendo aplicarse por cuatro días mas siempre a petición de las partes y a criterios de la comisión Disciplinaria, concluido el termino probatorio se dictara la sentencia por la Corte Disciplinaria , la cual podrá ser apelada ante la Corte Plena cuya sentencia será definida , no se admitida recurso alguno y será comunicada a todos los

---

<sup>86</sup> CENTENO GONZÁLES YADIRA, Responsabilidad administrativa de los notarios , revista del poder judicial de Nicaragua No. 24 editorial , publicada mensualmente en Managua , Nicaragua diciembre del 2000 , Pág. 16.

jueces y registradores de la republica en caso de que se haya dictado una sanción de Suspensión.

Se aclarara de que si la queja de la parte interesada según los hechos que por su naturaleza se deduzca delitos oficiales sin perjuicios del proceso criminal que deberá seguir los tribunales de Apelación , la Corte Suprema de Justicia de conformidad al arto. 2 del decreto 1618 seguirá el proceso con el informativo a verdad Sabida buena fe guardada y proveerá para que dentro de cinco días mas el termino de la distancia en su caso para que el notario informe con relación a los motivos de la queja e indagara en las oficinas de Estadística de la Corte Suprema de justicia sobre sus antecedentes .

En caso de que no contestara el notario al llamado de la corte suprema de justicia se le enviara un segundo y tercer telegrama y posteriormente con la contestación o sin ella se abrirá a prueba por diez días ampliable por cinco días mas a petición de parte dentro del cual se podrán presentar todas las pruebas permitidas por la ley común , en correspondencia al Arto. 1395 del código de procedimiento civil de la republica de Nicaragua, las cuales serán tramitadas ante la Comisión Disciplinaria.

Concluido el término probatorio todas las diligencias pasaran a la sala Penal de la Corte suprema de Justicia quien dictara sentencia sin ulterior recurso y en este estado la sentencia puede dictaminarse de la siguiente forma:

1. Que el caso se remita al tribunal de apelación según el merito para que sea procesado por delitos de orden Penal.

2. Que no ha lugar a la queja de tal forma absolviendo al notario .
3. En los casos de hechos que conlleven a la investigación se hará a iniciativa de la Corte Suprema de Justicia bastándole únicamente lo siguiente :que reciba información de la oficina que se ha cometido un delito oficial por parte del notario .<sup>87</sup>

### CONCEPTO DE SANCIÓN DISCIPLINARIAS.

**GUILLERMO CABANELLAS** dice: La sanción disciplinaria es una corrección disciplinaria.<sup>88</sup>

En nuestra ley del notario y decreto 1618 establece claramente lo que corresponde a sanciones Disciplinaria según el arto. 3 de dicho decreto las sanciones disciplinaria son:

- ❖ **SANCIONES CORRECCIONALES:** Las que se aplican a los abogados y notarios , las cuales son el castigo por incumplimiento de las obligaciones en el ejercicio de su profesión y que no constituyen delitos de conducta escandalosa ni causen daños a terceros y que pueden ser: Amonestación Privada o advertencia en privado, Multa ( sanción pecuniaria , en la que se establece una fecha de pago y que va a ser de Doscientos a un mil córdobas, suspensión ( prohibición de

---

<sup>87</sup> MAYORGA SIRERA ,compilación de derecho notarial tomo I

<sup>88</sup> CABANELLA GUILLERMO , Diccionario enciclopédico de derecho usual , Editorial Heliastra , S.R.L, Buenos Aires Argentina .

ejercer la función que puede ser privación parcial del ejercicio hasta por dos años .

La sanción implica decretar la cancelación de la matrícula, la notificación al registro y el secuestro de los protocolos que equivalen a la incapacidad del oficio público. Todo lo anterior cuando se trate de suspensiones parciales y privación total del ejercicio de la profesión . En todos los casos la suspensión comprenderá , las profesiones de abogados y Notarios Públicos , una vez concluido el termino de la suspensión , el notario puede volver a ejercer su profesión , siempre y cuando haya sido rehabilitado por la Corte Suprema De Justicia y a petición de parte.

### **ERROR DE CONOCIMIENTO PARA RECURRIR DE QUEJA.**

Podemos señalar que la Comisión de Régimen Disciplinario establecida en la ley No. 260 de la ley orgánica del Poder Judicial en su arto. 64 han tramitado quejas que al final son rechazadas por el mal asesoramiento que los quejosos han tenido de las mismas, ya que las quejas de orden disciplinario que pretendan por el quejoso produzcan efectos de carácter civil. ante los tribunales de justicia , así cuando se introduce una queja donde relatan la falsedad Civil de una escritura Publica pretendiendo que el fallo disciplinario tenga efectos civiles , es un grave error de conocimiento jurídico pues el incidente de falsedad civil debe intentarse ante el tribunal competente . de ahí que el abogado debe compenetrarse muy bien

del espíritu que le legislador quiso plasmar en la ley sustantiva y estudiar mucho la ley Civil , Mercantil y Bancaria con sólidos conocimientos en lo notarial.<sup>89</sup>

## RESPONSABILIDAD PENAL.

### CONCEPTOS.

**GUILLERMO CABANELLA** dice: Responsabilidad Penal es la que se concreta en la aplicación de una pena por la acción u omisión dolosa o culposa del autor de una u otra.<sup>90</sup>

**RUFINO LARRAUD** dice: Responsabilidad Penal tiene carácter esencialmente aflictivo, sus fines primordiales son intimidatorios y preventivo. Por eso no puede prescindir de los móviles de la conducta su nivel normal lo tienen en la sanción de la conducta maliciosa.<sup>91</sup>

### FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD PENAL.

Los Notarios son ministros de fe publica encargados de redactar autorizar, y guardar en los archivos o instrumentos que ante ellos se otorguen , es precisamente en la fe publica donde radica la responsabilidad penal ( refiriéndonos estructuralmente a los delitos funcionales) se considera como la confianza o autoridad legitima que se le atribuye a estos funcionarios a cerca de actos , hechos y

---

<sup>89</sup> CENTENO GONZÁLES YADIRA, Responsabilidad administrativa de los notarios, revista del poder judicial de Nicaragua No. 24 editorial , publicada mensualmente en Managua , Nicaragua diciembre del año 2000 Pág. 16

<sup>90</sup> CABANELLA GUILLERMO diccionario jurídico elemental edición editorial Heliastro S.R.L Pág. 283.

<sup>91</sup> LARRAUD RUFINO , curso de derecho notarial ediciones depalma Buenos Aires 1966 Pág. 694,695.

contratos realizados en su presencia y que se tienen como auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad.

## **NORMA QUE REGULAN LA RESPONSABILIDAD PENAL DE LOS NOTARIOS.**

La Responsabilidad de los Notarios esta regulada por norma de orden penal y a la vez es también regulada por el decreto 1618 titulado Sanciones a Abogados y Notarios por delitos en el ejercicio de su profesión, este decreto establece en su arto 1 que los delitos oficiales que cometen los Abogados y Notarios en el ejercicio de sus funciones serán juzgado por la sala de lo Criminal de la Corte de Apelaciones que ejercen jurisdicción en el lugar en que se cometió el delito observándose los tramites que la ley previene para la sustanciación de la causas de la Responsabilidad contra los jueces de Distrito .

La Sentencia Condenatoria Ejecutoriada llevara consigo a la suspensión en las Profesiones de Abogados y Notarios Públicos y no podrán a volver a ejercer si no después de cumplida la pena previa rehabilitación decretada por la Corte Suprema de Justicia y que los perjuicio económicos hayan sido reparado lo cual lo confirma la ley 260 ley orgánica del poder judicial en su arto. 64 inc 10 existen normas de carácter penal y que regulan esta responsabilidad de orden publico pero las cuales se convierten en privados, cuando se refieren a específicamente a la responsabilidad penal del notario .

Por otro lado nuestra ley de Notariado en su Arto 2 expresa : El notario es la Institución en que las leyes depositan la Fe Publica, para garantía, seguridad y

perpetua constancia de los contratos y disposiciones entre vivo y por causa de muerte.<sup>92</sup>

Consecuentemente este funcionario puede incurrir en delitos en el caso que sustraiga, oculte o destruya en todo o parte esos instrumentos y documentos que le han sido confiados. Ya que de lo contrario se estaría violentando esa confianza depositada la misma que la ley otorga y de la cual se encuentra investido se defraudaría al Estado ante que todo, quien es el que la autoriza para ejercicio del cargo.

### **SITUACIÓN DE RESPONSABILIDAD PENAL DEL NOTARIO**

Según el Manual de Roberto Buitrago menciona tres situaciones de responsabilidad Penal que son:

1. **FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.** Contemplado en los Arto 473 y siguiente del Pn.
2. **REVELACIÓN DE SECRETOS** .Contemplado en los Arto 239 y siguiente del Pn.
3. **INFIDELIDAD EN LA CUSTODIA DE DOCUMENTOS.**  
Contemplado en los Arto.396 y siguiente del Pn .<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Código de Procedimiento Civil de la Republica de Nicaragua, ley del notariado Pág. 511

<sup>93</sup> BUITRAGO ROBERTO , Manual de Derecho Notarial tomo I Pág. 172

## CLASIFICACIÓN QUE GENERAN RESPONSABILIDAD PENAL

De acuerdo a lo anterior haremos una clasificación de los delitos que generan Responsabilidad Penal.

Según Nuestra legislación y Criterio de la Doctora Yadira Centeno Magistrada de la Corte Suprema de Justicia.

A) Usurpación y Abandono de Funciones nuestra legislación contempla estos delitos en el titulo XI capitulo I del código Penal el cual establece en su 487 Pn : Comete delito de usurpación de autoridad el que asumiera o ejerciere funciones publica sin titulo o nombramiento o sin haber sido investido para ello y sufrirá la de un mes a un año de prisión.

Podemos señalar que la usurpación significa: apropiarse de un titulo, calidad facultades o circunstancia de que se carece, en este caso se estaría realizando el ejercicio ilegal de un derecho que no corresponde puesto que para el ejercicio en especial del notariado se requiere ser licenciado en derecho y la autorización de la corte suprema de justicia de velar que los títulos de determinadas profesiones queden concebidos con las garantías de orden moral y cultural.

B) Falsedad de documentos públicos: La falsedad de documentos públicos es un delito caracterizado por el dato ofrecidos por el agente, por mutación de la verdad, es decir esconder lo verdadero y hacer prevalecer lo que es contrario ala verdad. La falsedad implica precisamente falta de verdad en el acto y de autenticidad en el documento por que se adultera la voluntad de las partes, por lo que se produce como efecto la nulidad del acto y contrato realizado.

La falsificación es de mayor gravedad si la realiza un funcionario publico el cual se castigara con presidio de tres a cinco años e inhabilitación especial para el mismo tiempo, de conformidad con el arto 473 Pn, este arto enumera un sin numero de casos especificos que castigan el animo de engañar y defraudar la confianza depositada en el notario. a diferencia de la falsedad civil de un documento que consiste en la falta de solemnidad y eficacia legal, la falsedad criminal de un documento consiste en la falta de verdad ya que lo que se pretende es el bien jurídico de la fe publica.

C) Infidelidad en la Custodia de Documentos : La ley del notariado en el arto 15 inc 7 señala que todo notario tiene la obligación de conservar todo documento con cuidado bajo su responsabilidad es decir que tiene la obligación de conservar los instrumentos o documentos públicos que ante el se otorgue y al hablar de diligencia debida implica la conservación celosa y esmerada de dicho documentos como un buen padre de familia .

El arto 396 Pn señala : El funcionario o empleado publico que sustraiga o destruya documentos que estuvieren confiado por razón de su cargo será castigado con prisión de dos a tres años .

La doctrina a distinguido que no existe dos clases de falsedad civil y criminal , lo que ocurre es que la falsedad puede dar lugar a dos clases de procedimientos el penal , para obtener el castigo del culpable y el civil que tiende solo a dejar sin valor ni efecto el documento redargüido de falso.

Para establecer en lo general la falsedad de cualquier documento Publico o autentico, se requiere la afirmación de cinco testigos que de conformidad con el arto 1193 PR, declaren lo que esta disposición expresa, pero si se trata de una escritura Publica es preciso acreditar todo lo que exige el arto. 1365 PR. En esta clase de juicio puede recibirse además documentos y otras pruebas que tienden a establecer la verdad.<sup>94</sup>

En el delito de Falsedad se pueden originar dos clases de procedimientos civil y criminal pero estos no podrán tramitarse conjuntamente a un mismo tiempo y este es el caso que nuestro sistema adopta para evitar sentencia contradictoria y si en un dado caso se hubiesen iniciado ambos proceso conjuntamente se suspendería el civil mientras se resuelve el proceso criminal ( 1198 del PR ).

D) Divulgación o Violación del secreto profesional: el notario es un depositario de la confianza de sus clientes que concurren a el en demanda de una consulta y en consecuencia no puede defraudar la fe que inspira su ministerio. El notario entra en una posición de conocimiento y noticias que le rebela su cliente por razones de necesidad por lo tanto el notario tiene la obligación de respetar esas noticias que le han sido reveladas.

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

---

<sup>94</sup> Boletín Judicial Pág. 16314 del año 1952

En el título IX llamado delitos peculiares de los funcionarios y empleado publico, del libro II en el Arto.404 Pn. Establece: los escribanos que revelen los secretos por razón de su profesión salvo en que la ley obligue hacer tales revelaciones, será castigado con inhabilitación especial de uno a dos años y multa de veinticinco a doscientos córdobas y si de esta revelación desautorizada resultare daño al cliente, la multa podrá elevarse hasta quinientos córdobas a favor de la parte perjudicada.

### **MODO DE HACER EFECTIVA LA RESPONSABILIDAD PENAL POR DELITOS OFICIALES.**

El procedimiento a seguir frente a delitos cometidos por notarios o depositarios de la fe pública era el anteriormente señalado por los Arto.74 y 75 de la ley de notario. Esto a su vez nos remitían al procedimiento contenido en el código de instrucción criminal a seguir cuando existía responsabilidad de los funcionarios judiciales por delitos o faltas cometidas en el ejercicio de su cargo. A partir de 1969 con la promulgación del decreto 1618 titulado sanciones a abogados y notarios públicos por delitos en el ejercicio de su profesión que deroga los Arto.74 y 75 de la ley de notariado. Establece que los delitos cometidos por los abogados y notarios en el ejercicio de sus funciones pasan hacer juzgados por la sala de lo criminal de las cortes de apelaciones que ejercen jurisdicción en el lugar donde se cometió el delito y se sustanciaron de acuerdo al procedimiento que la ley previene para las causas de responsabilidad contar los jueces de distrito (Título XVIII de la responsabilidad de los funcionarios judiciales por delitos cometidos o faltas cometidas en el ejercicios de sus cargos y modo de hacerlo efectiva Arto.399 y siguiente del In).

El Procedimiento Criminal a seguir con formación de causa es el siguiente : “ la acusación se interpone ante el tribunal de apelaciones competente con lo cual se inicia la fase instructiva este tribunal provee comisionado a un Magistrado de su seno , si el notario reside en el lugar donde se cometió el delito o el juez de Distrito inmediato si se cometió en otro lugar”.<sup>95</sup>

“Al que se llama juez de instrucción quien se someterá a los tramites que verifique los jueces comunes en los procesos ordinarios para la averiguación de los hechos por no estar facultados para dictar arrestos provisionales o auto de prisión”.<sup>96</sup>

Con la derogación del Código de Instrucción Criminal, el arto 41 de la Ley Orgánica del poder judicial no posee validez y eficacia y esto se comprueba en el arto. 424 inc 5 del Código de Procesal Penal de la Republica de Nicaragua el cual deroga el Código de Instrucción Criminal y claramente los arto 403 y siguientes que establece: Modo de hacer efectiva la Responsabilidad Penal con formación de causa.<sup>97</sup>

## **MODO DE HACER EFECTIVA LA RESPONSABILIDAD SIN FORMACIÓN DE CAUSA**

La faltas cometidas por los jueces locales , Notarios o secretarios , Abogados , Asesores , peritos , Jurado o cualquiera otra persona serán castigado por el juez de Distrito respectivo . así como también la Corte Suprema de Justicia podrá castigar

---

<sup>95</sup> Arto 403 Código de Instrucción Criminal , editorial jurídica Pág. 131.

<sup>96</sup> Arto 404 Código de Instrucción Criminal , editorial jurídica Pág. 131

<sup>97</sup> Arto. 142 de l Código de Procesal Penal de la Republica de Nicaragua, biblioteca básica para la implementación del nuevo código Procesal Penal , marzo 2003 , Managua Pág. 142.

a dichos funcionarios en las causa que llegaren a su conocimiento y cuando no hubiere sido castigado por el juez de Distrito .<sup>98</sup>

Las faltas pueden ser castigado de oficio o por acusación, si se procede de oficio , si la falta fuere a consecuencia de un juicio llegando a su conocimiento del juez este impondrá la pena correspondiente a lo investigados , si fuere por acusación el juez al conocer de esta oirá por tercer día a los acusados y con la contestación de este o sin ella resolverá sino hubiera nada que probar y si lo hay abrirá por ocho días a prueba terminando estos dentro de tres días dictara sentencia de condena o absolutoria. <sup>99</sup>

### **CONSECUENCIA DE LA RESPONSABILIDAD PENAL DEL NOTARIO.**

En cuanto a las consecuencias que sobrevienen a un notario por haber incurrido en la comisión de un hecho punible, podemos decir lo siguiente.

En primer Lugar sufrirá la pena de Prisión o multa respectiva y además la inhabilitación y suspensión de su función por determinados números de años, suspensión que la propia ley penal establece particularmente en cada delito. Estará también subsidiariamente obligados a la reparación civil del daño causado.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Arto 418 del Código de Instrucción Criminal , editorial jurídica Pág. 135,136

<sup>99</sup> Arto 419 del Código de Instrucción Criminal , editorial jurídica Pág. 136

<sup>100</sup> SALAS MARRERO OSCAR , Apunte de derecho notarial Tomo II capitulo VII al XIV, Pág. 381

## RESPONSABILIDAD CIVIL.

### CONCEPTOS:

Según **Roberto Buitrago**: Responsabilidad Civil es la situación en que se encuentra debido a la realización de un hecho lícito y en donde como consecuencia debe indemnizar a las personas afectada con su actuación. Esta Responsabilidad se deriva del Derecho Publico de la relación del notario del notario, estado y dela obligación de ejercer correctamente sus funciones cuando se cumple ese ejercicio correcto surge algunas consecuencias que son variables dependiendo de cada caso.

<sup>101</sup>

**GUILLERMO CABANELLA** dice : Responsabilidad Civil es El Talion económico jurídico: la obligación de resarcir , en lo posible , el daño causado y los perjuicios inferidos por uno mismo por un tercero y sin causa que excuse de ello.<sup>102</sup>

Según **RUFINO LARRAUD** La Responsabilidad Civil tiene carácter esencialmente reparador en este plano la responsabilidad se define por la obligación de reparar el perjuicio causado a un sujeto de derecho en ultima instancia se trata de transferir el perjuicio de la victima al ofensor.<sup>103</sup>

### FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL NOTARIO.

El fundamento lo encontramos en la violación de una norma que le da forma a la actuación del notario y que esta este contemplado comp. Una conducta

---

<sup>101</sup> BUITRAGO ROBERTO , Derecho Notarial tomo I Pág. 75

<sup>102</sup> CABANELLA GUILLERMO Diccionario enciclopédico de derecho usual tomo VIII 21 Edición, EDITORIAL Heliastra Buenos Aires Argentina Pág. 193

<sup>103</sup> LARRAUD RUFINO , Curso DE Derecho notarial ediciones depalma Buenos Aires Argentina 1966 Pág. 694

que con lleve al notario ser merecedor de la responsabilidad Civil y a responder por ella.

## **TIPOS DE NORMAS QUE REGULAN LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS NOTARIOS.**

En el Derecho Nicaragüense tenemos que distinguir dos situaciones una la situación general aplicable tanto a notario como otras personas y tiene su base a otra en el arto. 2509 del código civil de la republica de Nicaragua que dice : Quien cause un daño a otra persona esta obligado a repararlo junto con su perjuicio.

### **MODO DE HACER EFECTIVA LA RESPONSABILIDAD CIVIL.**

Se necesita de dos requisitos porque responsabilidad civil es indemnizar y al no probarle no se puede reparar el daño causado.

1. Tener prueba de haber violentado la norma jurídica que regula su funcion profesional.
2. Que haya culpa negligencia o ignorancia inexcusable es decir una exigencia mayor para el notario por que se presume que es una persona idónea preparado jurídicamente con mayor aptitud o capacidad que los demás ciudadano.

El documento, además de ser lícito, necesita que sea valido para causarles daños a terceras personas, así como uno también evita la indemnización.

A través de una demanda ante el juez comprobante los aspectos mencionados es que se hace efectivo todos los aspectos esta responsabilidad situación que es necesario demandar ante el juez civil no hay de previo documento que sirva de base para vida ejecutiva.<sup>104</sup>

## **ALGUNOS CASOS QUE GENERAN RESPONSABILIDAD CIVIL DE LO NOTARIOS EN NICARAGUA**

De conformidad al arto 3811 y 3812 y el arto. 16 de la ley del notariado vigente , el notario tiene la obligación de exigir a las partes las Certificaciones de libertad de gravamen de la finca sobre la cual se van a modificar los Derechos , LA de esta obligación no causa nulidad al instrumento Publico , en principio es sancionado disciplinariamente pero queda abierta n la probabilidad para que las partes interesada demandar lo daños y perjuicios causados por la negligencia del notario.

Si resultare que la propiedad estaba afectada con algún gravamen en el registro de la Propiedad inmueble con anterioridad.

Conforme a reiterados dictámenes evacuados por la Corte Suprema de Justicia el notario puede ser exonerado por las partes de no tener a la vista las Certificaciones, siempre y cuando que las mismas sea declarada de urgencia y plasmada en el mismo documento.<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> BUITRAGO ROBERTO, manual de derecho notarial tomo I Pág. 75

<sup>105</sup> Boletín Judicial Pág. 449 del año 1981.

De conformidad al Arto 21 de Reglamento del Registro Publico el notario esta en la obligación de exigir los títulos de dominio o titulo supletorio , en su defecto al momento de autorizar una escritura donde se modifique n Derechos Reales sobre bienes inmuebles con el objeto de verificar la titularidad del enajenante y a su vez cumplir con el requisitos que establece el arto.20 del Reglamento de Registro Publico y el arto.3952 del código civil de Nicaragua acerca de la descripción exacta de la finca a enajenarse, la omisión de no tener dichos títulos no causa la nulidad al instrumento ni al acto jurídico solamente contrae una sanción disciplinaria , pero por si cualquier causa de no tener a la vista los titulo , el notario omitió la descripción de la propiedad daría como resultado la nulidad del acto , 2447 . por falta de objeto cierto que es materia de derecho de contratos ya que debe hacer referencia a los datos de inscripción del titulo del enajenante.

De conformidad al arto.17 y 22 del Reglamento del Registro Publico y arto 3964 del Código Civil de Nicaragua cuando el registrador de la propiedad suspende la inscripción definitiva de una escritura publica sobre derechos reales por falta subsanable , el notario en principio deberá subsanar dichas faltas con una nueva escritura ya sea de aclaración , rectificación y a su costa si fuere posible tendrá el notario que indemnizar a los interesados por dalos y perjuicios ocasionados.<sup>106</sup>

También el arto 15 inc 6 de la ley del notariado vigente establece que el notario esta obligado a extender los testimonio de la escritura que autorice a mas tardar dentro de tres días de su otorgamiento . el incumplimiento del notario en el termino señalado no causa nulidad en la escritura , pero si conlleva a una sanción

---

<sup>106</sup> Arto 3964 del Código Civil de la Republica de Nicaragua

disciplinaria , cuando la parte interesada solicita al notario la Certificación de que ha incurrida en mora, pero si la parte ha sufrido su Derecho de prioridad para inscribir , tal situación provoca daños y perjuicios a la parte interesad que no logro inscribir su derecho .

En materia Testamentaria existe de forma expresa el Arto 1050 y 1066 del código civil de Nicaragua que establece que le notario autorizante de un testamento es responsable Civilmente de los daños y perjuicios ocasionados, si se declara civilmente nulo. Dicho testamento por la ausencia de solemnidades y requisitos sustanciales.<sup>107</sup>

### **CARACTERÍSTICA DE LA CULPA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL NOTARIO**

En termino generales por culpa se debe entender la falta del debido cuidado o diligencia es obvio que dicha conducta culposa debe de ser imputable a un sujeto , con lo cual se logra perfilar claramente le concepto de Culpabilidad. De tal suerte el deudor siempre será responsable de su conducta culposa a no ser que logre probar que la falta cometida provino de hecho del acreedor , fuerza mayor o caso fortuito, tal y como reza el situado articulo 702 in fine.

En materia notarial la eventual culpabilidad del Notario tiene y punto fundamento y punto de partida en su investidura. El notario, como depositario de la Fe Publica esta en la ineludible obligación de desempeñar bien su cargo y según el arto. 194 de la constitución política de ala Republica de Nicaragua “ Cumplir fielmente los deberes de destino” ello por que el notario , no lo perdamos de vista en ningún

---

<sup>107</sup> BUITRAGO ROBERTO , Derecho Notarial tomo I Pág. 76, 77

instante es un profesional liberal que desempeña una función pública y como tal esta sujeta a todos los deberes que el ordenamiento le impone para el eficiente ejercicio de su función pública.

Hemos dicho que el deber genérico que tiene un notario de autorizar actos y negocios con validez y eficacia jurídica dentro de la fase normal del derecho , le proviene directamente de la ley . por otra parte también hemos puntualizado que tal deber generico se individualiza a través de rogación de los particulares .

De todo ello se derivan dos obligaciones fundamentales a cargo del notario, aunque ambas de distinta naturaleza.

En primer termino , conforme quedo explicado , en el primer tema , la función notarial ente sus principales contenidos , el asesoramiento de las partes , dicho asesoramiento consiste en poner en disposición de sus clientes todo el bagaje de conocimiento técnico y jurídico para la correcta información del acto o negocio que desean celebrar .

Esta obligación es de medios, en el sentido de que el notario no se compromete en relación con el fondo del acto o negocio jurídico que autoriza a un resultado invulnerable dado que las partes pueden estar celebrando un acto o contrato simulado o jurídico ineficaz circunstancia que bien pueden ser ignorados totalmente por el notario.

Por otra parte, existe otra eventual obligación de resultado en relación con la validez formal del instrumento que autoriza. en otros términos el notario

cuando autoriza un instrumento Publico se obliga a que dicho documento sea inobjetable desde el punto de vista formal.

De lo dicho podemos concluir que la culpa del notario tiene origen en un deber jurídico de diligencia es decir esta obligado en el ejercicio de su función a toda la diligencia de un buen padre de familia , lo cual , en termino de derecho notarial significa que debe guardar una prudencia normal y ser cuidadoso en sus obligaciones profesionales de tal suerte, que cada vez que autorice algún Instrumento Publico deberá cerciorarse que toda las formalidades legales y requisitos para la validez y eficacia del acto o negocio en cuestión, hayan sido satisfechos conforme lo establecido a nuestro ordenamiento jurídico.

## RESPONSABILIDAD FISCAL DEL NOTARIO.

### CONCEPTO:

Según **Roberto Buitrago** dice: que la Responsabilidad Fiscal surge del incumplimiento de la ley fiscal de parte de los otorgantes o contratante que suscriben unas escrituras Públicas teniendo el notario que exigir determinados documentos que muestran haber cumplido esa obligación.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> BUITRAGO ROBERTO , Derecho Notarial tomo I Pág. 77

Los notarios se encuentran sometidos a deberes y obligaciones fiscales determinadas por las leyes tributarias , si bien hay obligaciones que no estén íntimamente relacionadas con la función notarial .

El Estado en la necesidad de obtener y aplicar con rapidez los derechos e Impuestos que crea , amplía la esfera de los sujetos alcanzados por los mismos a fin de facultar por intermedio de extraños a la relación tributaria la percepción de los tributos .

Los notarios son agentes del Estado para velar por el cumplimiento de las leyes de Impuestos en relación a los actos que interviene , los notarios son como pues agentes auxiliares que garantizan el efectivo pago de las cargas tributarias , exigiendo a las partes los timbre fiscales , papel sellado y recibo de haberse pagado el impuesto de transmisión.

Nuestras leyes tributarias imponen obligaciones a los notarios y las tenemos en los Arto. 25, 35, 36, 102 de la Legislación Tributaria Común en los casos en que las leyes exigen a los notarios su cumplimiento para con el fisco y es cuando se vayan a transferir Derechos Reales, lo mismo en las trasferencias del legado y la herencia y el impuesto de papel sellado y timbre. Si el notario al intervenir en algunos de estos actos omitiese realizarlo lo pagara solidariamente este impuesto y será sancionado según la magnitud del daño que le ocasione a l fisco porque si el notario no cumple con estas disposiciones fiscales, la ley le atañe esta responsabilidad, por lo que el estado se vale del notario para que supervise el cumplimiento de las leyes fiscales.

Sin embargo la misma ley Tributaria Común en su arto 40 , regula que excepcionalmente por causa de urgencia para realizar la transacción o negocio jurídico (C-V ) , donación, etc, las partes podrán exonerar al notario de la responsabilidad de tener a la vista los recibos fiscales o municipales sobre el pago de impuesto al momento de autorizar la escritura pero si lo debe de exigir e insertar literalmente cundo libre testimonio de dicha escritura para su debida inscripción definitiva y también en el caso que al momento de librar el testimonio aun no se hubiese pagado el impuesto nuestra jurisprudencia en interpretación del arto. 3964 del código civil vigente establece que podrán inscribirse provisionalmente dicha escritura por el periodo de seis meses por considerar esto una falta subsanable ( consulta el B J Pág. 319 año 1939 ).

Actualmente conforme a ley de Justicia Tributaria el notario esta la obligación de tener a la vista las siguientes atestados de ley de carácter fiscal .

1. Solvencia municipal actualizada que haga constar el pago de impuesto de bienes inmuebles anuales sobre la propiedad urbana o rural y además impuestos municipales.
2. Recibo de Pago de Impuesto sobre la Renta ( 4 % IR ) sobre el valor catastral en ocasión de la transacción que se efectuara ante el notario por una sola vez.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> MAYORGA SIRERA LUIS, Compilación de derecho notarial tomo I.

**CAPITULO V: CASOS PRACTICOS DE SANCIONES CORRECCIONALES  
IMPUESTA A LOS NOTARIOS.**

**NOTARIOS SANCIONADOS EN EL PERIODO COMPRENDIDO**

**1999 – 2000.**

<b>NOTARIO</b>	<b>CAUSA</b>	<b>SANCION</b>
1. Oneyda Lucrecia Altamirano Pérez	Falta de custodia del Protocolo y Entrega extemporánea del índice.	Multa de Quinientos Córdoba.
2. Fran Augusto Flores Pérez.	Entrega extemporánea del índice.	Multa de Quinientos Córdoba.
3. Henry Muños Calderón.	Por no rendir informe a la Corte Supremas de Justicia.	Suspensión de dos años. en el ejercicio de la Profesión.
4. Edilberto Huete Baldizon.	Falta de Ética por que actuó como notario del acreedor y de los deudores	Suspensión de Un año en el ejercicio de la Profesión
5. Martha Argentina López Dolmus.	Entrega extemporáneo del índice del Protocolo	Amonestación Privada y Multa de Un mil córdobas.
6. Rafaela Estela Romero Romero.	Entrega extemporáneo del índice del Protocolo	Multa de Un mil Córdoba.
7. Francis Leticia Betanco Álvarez	Faltar al deber de Numerar las escrituras en orden cronológicos	Amonestación Privada y Multa de Un mil Córdoba.

8. Guillermo Ramón Avilez Salmeron	Por no cumplir a cabalidad con lo encomendado una vez pagado sus honorarios	Amonestación Privada y Multa de Dos Mil Córdoba.
9. José Humberto Amador Hernández	Por no cumplir a cabalidad con lo encomendado una vez pagado sus honorarios	Multa de Un Mil Córdoba.
10. Fausto González Pereira	Por no cumplir a cabalidad con lo encomendado una vez pagado sus honorarios	Suspensión de seis meses en el ejercicio de su profesión
11. Carolina Esmeralda Cabrera Montalbán	Por haber faltado a su deber de sobre escribir y tachar sin enmendar, borrar con corrector liquido y sobre escribir, por haber trazado líneas y entrelíneas, por no dejar espacios entre una y otra escritura, por haber transcrito al final de las escrituras el nombre de los comparecientes a los protocolos realizados	Amonestación Privada y Multa de Dos Mil Córdoba
12. Juan Antonio Pastran Reyes	Por la entrega extemporánea del protocolo	Suspensión de dos años en el ejercicio de su profesión
13. Ricardo Antonio Flores González y Álvaro Martín Chica	Por faltar a los principios notariales a la ética profesional llevando a efecto un acto	Suspensión de dos años en el ejercicio de su profesión

Larios	irregular	
14. Sergio Lira Gutiérrez, Denis Plata Bravo, Augusto Acevedo Mayorga	Por faltar a la Ética Profesional	Suspensión de dos años en el ejercicio de su profesión
15. José Luis Olivas González	Por irregularidades en el ejercicio de su profesión.	Suspensión de tres años en el ejercicio de su profesión
16. Miguel Isidro Sevilla Núñez	Realización de escrituras en fechas en que se encontraba suspendida, negligencia en el ejercicio de su profesión.	Suspensión de un año en el ejercicio de su profesión
17. Juan Antonio Pastran Reyes	Por la realización de escrituras falsas, testamento falso sin que haya comparecido el causante	Suspensión de dos años en el ejercicio de su profesión
18. Raymundo Romero de Arce	Por entrega extemporánea del protocolo	Amonestación Privada y Multa de un Mil Córdobas
19. Oglacela Alemán Benavides	Por violación de los artos. 15inc.7,8,9,10,12,13,14,arto.18,2 0,38	Suspensión de dos años en el ejercicio de su profesión
20. Manuel Ignacio Urroz Rodríguez	Por haber faltado a su deber de enumerar ordenadamente todas las actas matrimoniales de su libro de matrimonios de 1998	Multa de Doscientos Córdobas.

## CONCLUSIONES

Luego de haber realizado un estudio y análisis sobre el Ejercicio Notarial, hemos llegado a las siguientes conclusiones:

- Que la Evolución Histórica del Notario en Nicaragua es resultado de los diversos fenómenos Sociales, Políticos y económicos que afectan a la nación.
- Que el notario al redactar el instrumento Público debe cumplir con todo los requisitos formales que la ley establece para evitar que el documento carezca de valor y eficacia jurídica.
- Las Responsabilidades Legales de los notarios implican la inobservancia de una norma jurídica por parte de un sujeto obligado que trae aparejada una sanción.
- Que es obligación del notario autenticar todos los documentos que este bajo su responsabilidad para ofrecer tanto a los particulares, como entre ellos y a los órganos del estado la garantía y seguridad jurídica que requieren.

## RECOMENDACIONES.

Basado en nuestro trabajo Monográfico y buscando como dar solución a la Problemática que presentan los Notarios que infringen nuestra ley del notariado, damos las siguientes recomendaciones:

- Es Preciso que las normas que regulan lo referente al ejercicio del notariado sean normas acorde con la realidad , que vive nuestro Sistema jurídico desde un punto de vista político, social y económico ya que encontramos un gran vacío , una gran diferencia entre lo que dicen y la realidad que existe realmente.
- Estamos seguros que urge la presencia de un código de ética Profesional que vaya dirigido a todos los profesionales del Derecho ya que estamos convencidos que es necesario recuperar la ética que se ha perdido en la mayoría de los notarios y creemos que solo así podrán tomar conciencia del daño que ocasionan a lo particulares.
- Que la Corte Suprema de Justicia promueva una adecuada formación académica en las Universidades para la formación de buenos profesionales del derecho que brinden mayor confianza y seguridad a la sociedad en el tráfico jurídico.
- Los notarios deben ser diligentes en la redacción y autorización de los instrumentos públicos , ya que existen una gran cantidad de notarios para



redactar las diferentes escrituras jurídica , solo copian modelos de instrumento públicos ya redactado por tanto no estudian , no innova su forma de pensar , no crea , no es practico por lo que siendo así descuidan su profesión llevando muchas veces a incurrir en errores de fondo y de forma que afectan su calidad.

- Que la Corte Suprema de Justicia, imponga sanciones correccionales mas fuerte para lograr disminuir el numero de notarios que incurren en la inobservancia de la norma jurídica.



## BIBLIOGRAFIA

### AUTORES

1. AVILA ALVARES PEDRO, Estudios de derecho notarial, editorial monte corvo, cuarta edición 1973.
2. AVILA ALVARES PEDRO, Estudio de derecho notarial, quinta edición, editorial monte corvo S A 1982.
3. BUITRAGO MATUS NICOLÁS, Instituciones del derecho notarial Nicaragüense.
4. BUITRAGO ROBERTO, Derecho notarial I .
5. GONZALES PALOMINO JOSE, Instituciones del derecho notarial.
6. LARRUD RUFINO, Curso de derecho notarial edición de palma, Buenos Aires 1966.
7. MAYORGA SIRERA LUIS, Compilación de Derecho notarial tomo I.
8. SANAHUJA Y SOLER JOSE MARIA, tratado de derecho notarial tomo I .



9. SALAS MARERO OSCAR, Apuntes de derecho notarial, tomo II, capítulo VII al XIV 1970.

## CODIGOS.

1. Código Civil de la república de Nicaragua, tomo II, Bitecsa.
2. Código de instrucción criminal, quinta impresión actualizada 1999, editorial jurídica.
3. Código de Procedimiento civil de la República de Nicaragua, quinta edición 2000, editorial jurídica
4. Código Penal de la república de Nicaragua, séptima edición 2000, editorial jurídico
5. Código Procesal Penal de la República de Nicaragua , biblioteca básica para la implementación del nuevo código procesal Penal de la República de Nicaragua , Proyecto de fortalecimiento Institucional Chechi USAID Facultad de Ciencia Jurídica UCA Ministerio Publico 2003 marzo 2003 Managua.

## LEYES.

1. Constitución Política de la Republica de Nicaragua con sus Reformas séptima edición 2001 editorial jurídica.
2. Ley Orgánica del Poder Judicial Ley 260 y su reglamento, decreto 63-99 Bitecsa.
3. Ley del Notariado anexa en el Código de Procedimiento Civil de la Republica de Nicaragua.
4. Ley No. 152 Ley de Identificación Ciudadana gaceta No. 46 del cinco de Marzo de 1993.
5. Ley No. 139 Ley de Mayor Utilidad a la Institución del Notariado gaceta No. 36 del veinticuatro de Febrero de 1992.
6. Ley de Impuesto de Timbre, decreto No. 136, decreto No. 722.
7. Reglamento a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales.
8. Reforma la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales decreto No.181.
9. Ley No. 453 Ley de Equidad Fiscal gaceta No. 82 del seis de Mayo de 2003.

## DICCIONARIO

1. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual tomo VII 21 edición, editorial Heliastra S. P. L Buenos Aires Argentina Guillermo Cabanella de Torrez.
2. Diccionario Jurídico Elemental editorial Heliastra S. R .L Guillermo Cabanella de Torrez
3. Diccionario de derecho privado volumen dos editorial labor 1966

## DECRETOS

1. Decreto 658 Ley que Regula las Responsabilidades de Abogados y Notarios incorporados A LA Corte Suprema de Justicia. Gaceta n 50 del 3 de Marzo de 1981.
2. Decreto 1618 Sanciones a Abogados y Notarios Públicos por delito en Ejercicio de su Profesión. gaceta No. 227 de 4 de Octubre de 1969.

## MONOGRAFIAS

1. Responsabilidad Legal de los Notarios en Nicaragua (Disciplinaria, Penal Civil y Fiscal) Junio del año 2001.
2. Requisitos Formales o Externo del Instrumento Publico, Octubre 2003.

**DOI ETIMES**

