

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA-LEÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
CARRERA DE DERECHO



MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

EL NOTARIO, FUNCIONES, OBLIGACIONES Y LOS REQUISITOS EXIGIDOS
POR EL REGLAMENTO LEY NO. 698 (LEY GENERAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS), EN LOS DOCUMENTOS INSCRIBIBLES.

AUTORES:

Br. Elvin Francisco González Orozco.

Br. Freddy Magdiell Laguna Osejo.

TUTOR:

Dr. Luis Mayorga Sirera.

León, Nicaragua del 2014.

“A LA LIBERTAD POR LA UNIVERSIDAD”



Dedicatoria

Al reflexionar acerca de la culminación de nuestro trabajo monográfico, nos damos cuenta que después de tantos sacrificios, momentos amargos se obtiene una buena y grata satisfacción, es por ello que los sueños y las metas, jamás podrán ser inalcanzables. Todo depende de la buena voluntad que se asume y afronta ante las adversidades de la vida.

Por eso dedicamos muy especialmente a Dios y la Virgencita Santísima por ser nuestros guías espirituales, por acompañarnos en cada momento de nuestro caminar, dándonos la fuerza necesaria para vencer los obstáculos y dificultades de nuestras Vidas.



Agradecimiento

Agradezco muy especialmente a mis padres por su apoyo incondicional, porque gracias a su ayuda y confianza hoy estoy logrando una de mis tantas metas propuestas.

Al Prof. y amigo Luis Mayorga Sirera, quien de forma desprendida, me brindó su apoyo, ayuda, asesoría incondicional, su guía y sabiduría en el desarrollo de este trabajo.

A mis amigos de la carrera Mayra Cristina Elvir, Freddy Magdiell Laguna Osejo a ellos con quien compartí momentos de alegrías y tristezas. Mil gracias.

Y cada una de las personas que contribuyeron y me acompañaron a que hoy este logrando esta meta, hermanas, tíos(as), amigos(as), profesores. Mil gracias.

“El éxito de la vida es no darse por vencido, cuando se tiene clara la meta a trazar”.

Elvin Francisco González Orozco.



Agradecimiento

Agradezco infinitamente a Dios por permitirme alcanzar una meta más en mi vida, como es mi carrera universitaria que con mucho esfuerzo y dedicación a través de todos estos años he logrado culminar.

A mi madre a quien debo lo que soy, agradezco enormemente su total esfuerzo y sacrificio por apoyarme y acompañarme en el transcurso de mi formación profesional y personal.

A mi novia que estuvo conmigo en los buenos y malos momentos de mi carrera además de apoyar las decisiones que tome en la superación de cada obstáculo que se me presento, mil gracias.

A mi tutor y amigo el Dr. Luis Mayorga Sirera que dedico parte de su tiempo a instruirme en la elaboración de mi trabajo monográfico.

“trabajo duro y dedicación, es el camino al triunfo”

Freddy Magdiell Laguna Osejo.



ÍNDICE

I. Introducción

CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.

1.1. Conceptos del Derecho Notarial	1
1.2. Objetivos del Derecho Notarial	3
1.3. Características del Derecho Notarial	4
1.4. Funciones Notariales	5
1.4.1. Órganos del Derecho Notarial	7
1.4.2. Naturaleza de la Función Notarial	8
1.4.3. Características de la Función Notarial	9
1.4.4. Finalidad de la Función Notarial	11
1.5. Competencia de la Función Notarial.....	11
1.6. Importancia del Derecho Notarial.....	12
1.7. Autonomía del Derecho Notarial.....	13
1.8. Principios Propios	14

CAPITULO II: OBLIGACIONES NOTARIALES

2.1. Deberes de los Abogados y Notarios públicos	18
2.2. Obligaciones Notariales	19
2.3. Prohibiciones al Notario	21
2.4. Responsabilidad Notarial	22
2.4.1. Responsabilidad Penal del Notario	24
2.4.2. Responsabilidad Civil del Notario	26
2.4.3. Responsabilidad Disciplinaria del Notario.....	30
2.4.4. Responsabilidad Fiscal del Notario	33
2.5. Denegatoria a extender Instrumentos Públicos y emitir traslados	35



2.6. Instrumentos Públicos Notariales	35
2.6.1. Papel Sellado.....	37
2.6.2. La Matricidad.....	38
2.6.3. Instrumentos Extra protocolares	38
2.6.4. Copia o testimonio	38
2.6.5. Uso de Números y Letras	39
2.7. Cesación del cargo de Notario.....	40

CAPITULO III: REQUISITOS DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES ESTABLECIDOS EN REGLAMENTO DE LEY N. 698 (LEY GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO)

3.1. Presentación del Título de Registro	43
3.2. Principio de Legalidad.....	44
3.3. Calificación de los documentos por el Registrador	47
3.3.1. La Naturaleza	48
3.3.2. Su extensión	49
3.3.3. Medios de calificación.....	50
3.3.4. Plazos para Calificar.....	51
3.4. Títulos inscribibles según la Doctrina Nicaragüense.....	52
3.4.1. En los documentos Notariales.....	52
3.4.2. En los documentos Judiciales	53
3.4.3. En los documentos Administrativos.....	53



3.4.4. Requisitos exigidos en los documentos inscribibles según la Ley General del Registro Público.....	53
3.4.5. Circunstancias del Título establecidos en el Reglamento de la ley General del Registro Público.....	55
3.4.6. Los requisitos generales de los títulos en su aspecto formal.....	56
3.4.7. Interés Legítimo	58
3.5. Calificación desfavorable	58
3.6. Resolución de Calificación Registral	59
3.7. Causales de Denegación de la inscripción registral.....	60
3.8. Independencia de la calificación	61
3.9. Faltas subsanables e insubsanables	61
3.10. Distinción entre motivos de suspensión y de negación	63
3.11. Recursos contra la negativa del registrador.....	65
3.11.1. Recurso de Revisión	66
3.11.2. Recurso de Apelación Administrativa.....	67
3.11.3. Efectos de la Apelación Administrativa.....	69
3.12. Responsabilidad por las inscripciones ordenadas	69
3.13. Medios de notificación	69
3.14. Agotamiento de la vía Administrativa	69



Conclusiones	70
Recomendaciones.....	71
Principales Fuentes del Conocimiento	72



INTRODUCCION

El notariado en sus inicios no se consideraba como figura jurídica, de tal modo que ni siquiera contara con fe pública; esta la adquirió a través del tiempo y por mera necesidades. Quienes ejercían esta función eran considerados como persona que eran capaces de leer y escribir y que auxiliaban al rey o algún funcionario de un pueblo para redactar textos. Esta función fue colocándose paulatinamente dentro de las funciones de la administración pública de ese pueblo, lo cual es el antecedente más remoto de las funciones Notariales que conocemos actualmente. El maestro Luis Carral y de Teresa, en la época actual opina que una de las funciones del estado es otorgar seguridad jurídica a los particulares; “si el estado no hace posible que el particular pueda ejercitar sus actividades con medios de seguridad que les permitan lograr el fin que persigue, no puede decir que ha llenado su función”. La afirmación que hace el maestro Carral y de Teresa se refiere a la obligación que tiene el estado de otorgar seguridad jurídica a los particulares, para lo cual deberá de facilitar los medios necesarios para cumplir con dicha función sobre la base de las facultades y obligación es que establece la ley.

En la elaboración de esta investigación nos planteamos como objetivo, conocer el derecho notarial, la historia del ejercicio de la función Notarial en el estado de Nicaragua y sobre todo el quehacer notarial, la Institución del Notariado, el Instrumento Público y describir la forma en que El Registro de la Propiedad se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre Bienes inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del Derecho Registral, en el ámbito del ordenamiento de la propiedad es fundamental para cumplir con el objetivo de la estabilidad y



tenencia de la propiedad, es el órgano que garantiza el derecho real sobre la propiedad.

De acuerdo a lo antes trazado nos haremos las siguientes preguntas:

¿Cuáles son los principales conceptos sobre Derecho Notarial?

¿En qué consiste la autonomía estructural del Derecho Notarial?

¿Cuáles son los Deberes de los Abogados y Notarios Públicos?

¿Cuál es la Responsabilidad Penal del Notario?

¿Cuáles son los requisitos exigidos en los documentos inscribibles según el Reglamento Ley General del Registro Público?

Este trabajo fue elaborado con el propósito de mostrar la importancia de la función notarial, como el notario en su compleja función social, jurídica y comercial emprende una labor valiosa en el engramado jurídico. El notario escucha a ambas partes, redacta el instrumento adecuado jurídicamente a la situación planteada, lo expone, autoriza y reproduce, lo conserva en su protocolo y expide los correspondientes testimonios, Y la importancia del Registro de la Propiedad al proporcionar seguridad jurídica, puesto que los títulos que ahí se encuentran registrados cumplen con los requisitos de forma y solemnidad que exige la Ley del Registro Público.

Como *Objetivo General* presentaremos las funciones y obligaciones que tienen el notario en el ejercicio de su profesión y las exigencias de la ley General de los Registros Público. Y como *Objetivos Específicos*: a. Conocer los principales conceptos que la Doctrina nos da sobre el Derecho Notarial. b. Mostrar el ejercicio de la carrera del Derecho, ya sea ejerciendo su función como Abogado o como Notario. c. Establecer algunos requisitos del Reglamento de la Ley General del Registro Público (Ley No. 698), para la inscripción de los documentos Notariales, Judiciales y administrativo.



El Método que utilizamos fue el analítico-documental es aquel método de investigación que observa y examina un hecho en particular. Es necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que se estudia para comprender su esencia. Este método nos permite conocer más del objeto de estudio, con lo cual se puede: explicar, hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas ideas acerca de la abogacía, el quehacer del jurista y comentar la información obtenida en el reglamento de la Ley General del Registro Público, de la calificación Registral para garantizar los requisitos de forma y fondo que exige la ley.

Para la recopilación del contenido y redacción de la presente obra se consultaron las principales fuentes del conocimiento como son las **Fuentes Primarias:** Reglamento Ley Numero 698 Ley General de los Registros Públicos, Constitución Política de la República de Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, Código Penal de la República de Nicaragua. Como **Fuentes Secundarias:** 1) Escobar Fornos, Iván, Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, 2a ed. Managua, Hispamer, 1999, 2) Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Helista, S.R.L., 2004, 3) Carral y de Teresa. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. México D.F. 1965. Y como **Fuentes Terciarias:**

- El derecho Notarial Nociones Fundamentales:

<http://dnotarial.blogspot.com/2008/04/derecho-notarial-nociones-fundamentales.html>

- Curso del Derecho Notarial:

<http://es.scribd.com/doc/48697708/Curso-Derecho-Notarial>,

- Responsabilidad del Notario Nicaragüense:



<http://miblogdederechocaraguense.blogspot.com/2007/11/la-responsabilidad-del-notario.html>

De acuerdo a la metodología de esta tesis está dividida en tres capítulos:

Capítulo I. Trata de los conceptos, características, funciones del derecho notarial, analizamos los diferentes órganos que abarca el derecho notarial, en que consiste la naturaleza de la función notarial, cual es la finalidad, competencia, importancia, autonomía y los diferentes principios en los cuales se basa la función notarial.

Capítulo II. Muestra las obligaciones del Notario en nuestro país, así como los aspectos formales de los documento que este realiza en su calidad de fedatario Público y en conjunto de la responsabilidad en la que podría incurrir de no hacer su trabajo bajo los principios que rigen el Derecho Notarial; también estudiamos el uso del papel sellado, copias o testimonios, los números y letras en los instrumentos públicos.

Capítulo III. Mostraremos las causas de nulidad de los instrumentos notariales que establece el Reglamento de Ley General del Registro Público (Ley 698), además de la calificación de los documentos por el registrador, los medios para realizar dicha calificación y los plazos en los diferentes tipos de documentos así mismo los recursos de la vía administrativa hasta su agotamiento y los medios de notificación.



CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.

1.1. Conceptos del Derecho Notarial:

Derecho Notarial:

La idea o juicio que el entendimiento humano concibe de una cosa, aplicado al Derecho Notarial es el juicio que la mente humana se forma de esta ciencia pero, con carácter provisional, desde luego que esas apreciaciones o juicios son puramente convencionales que se forja la mente de acuerdo con la técnica propia de cada tratadista aunque dirigidas a un mismo fin. En este sentido no se puede dar una definición exacta de este Derecho, como cualquier otra ciencia sin antes hacer el estudio total de ella. Las definiciones del Derecho Notarial datan a penas de las postrimerías del siglo XIX o principios del XX.¹

Sobre el concepto de Derecho Notarial hay diversas ideas, de distintos autores, algunos conceptos tienen enfoque doctrinario, otros tienen la óptica legislativa de cada nación. Veamos algunos conceptos:

Jiménez Arnau: señala que el “Derecho Notarial es el conjunto de doctrinas o normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público”.

Salas Marrero: “define el derecho notarial como el conjunto de doctrinas y de normas jurídicas que regulan la organización del notario y la teoría formal del instrumento público”.

1. Matus Buitrago, Nicolás, Instituciones del Derecho Notarial Nicaragüense, 1ª ed-León: Unan-León 1967 pág. 2



Neri: “afirma que la Notaría tiene por objeto la autenticación de los actos y contratos, la redacción a priori de los instrumentos y escrituras públicas”.

Sanahuja y Soler: dice que el derecho notarial es aquella parte del ordenamiento jurídico que asegura la vida de los derechos en la normalidad, mediante la autenticación y legalización de los hechos de que dependen.

Avilas Álvarez Pedro: expresa que el notario es el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes de los contratos y demás actos extrajudiciales.

Barballo: “Sistema jurídico que tiene por objeto regular la forma jurídica y la autenticidad de los negocios y demás actos jurídicos, para la realización pacífica del derecho”.

Gimenez-Arnau: “Conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público”.

Martínez Segovia: El objeto formal de la función notarial, o sea su fin..., “es la seguridad valor y permanencia, de hecho y de derecho, del documento notarial y de su contenido”.

Núñez lagos: “El documento, como la cosa en el derecho real, es objeto esencial, principal y final del derecho notarial”.



González Palomino: “la actuación notarial se desenvuelve en la esfera de los hechos (hechos, actos y negocios como hechos) para darles forma”.

Larraud: “Conjunto sistemático de normas jurídicas que se relacionan con la conducta del notario, pero esa actividad suya debe ser entendida ampliamente como actividad cautelar, de asistencia y regulación de los derechos de los particulares”.

Villalba Welsh: “El que tiene por objeto la conducta del notario en cuanto autor de la forma pública notarial”.

Mustapich: “El derecho notarial es, en cierto aspecto, una rama individualizada y autónoma del derecho formal; puede denominársele derecho formal autentico o derecho de la autenticidad”.

Riera Aisa: “Es aquel complejo normativo que regula el ejercicio y efectos de la función notarial, con objeto de lograr la seguridad y permanencia en las situaciones jurídicas a que la misma se aplica”.

1.2. Objetivos del Derecho Notarial

- A. Se pretende conocer la existencia de normas que la sustenta.
- B. Conocer su ubicación, darnos cuenta donde lo localizamos dentro de todo el ordenamiento jurídico.
- C. Conocer su contenido que tradicionalmente está dividido en dos partes;
 - Orgánica u organizativa estructural.
 - Documental.



D. Creador del instrumento Público.

1.3. Características del Derecho Notarial

Adrados: Este incremento de la función pública no nos debe impresionar demasiado, no solamente han reconocido el carácter del funcionario público que tienen los notarios, sino que se han provisto las armas conceptuales que han servido para muchas de esas matizaciones.

Lavilla: los notarios son una referencia para la seguridad, una confianza en el derecho, en el tráfico, en la convivencias social que debe ser preservada".

Pueden señalarse algunas características importantes del Derecho Notarial:

- Es un derecho que actúa dentro de la llamada fase normal del Derecho, o sea aquella zona en donde no existen derechos subjetivos en conflicto. Por tal razón, el Derecho Notarial es un instrumento que coadyuva al proceso de creación de las normas jurídicas. “es un Derecho para el Derecho, para el Derecho objetivo en la medida en que confiere derecho subjetivos”.
- El contenido fundamental de su función es su “poder autenticante” o “certificante”, aunque esta no se agota exclusivamente en tal poder.
- No existen derechos subjetivos en conflicto; por ello se dice que actúa en la fase normal del derecho.



- Confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público.
- Se aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad a fin de concretar los derechos subjetivos.
- Es un Derecho cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre el Derecho Público y el Derecho Privado porque su función legitimadora se ejerce sobre los derechos subjetivos de los particulares. Además el Notario es un profesional, desligado totalmente de la burocracia estatal.
- En sentido amplio, Nery Muñoz, sostiene que el campo de actuación del Notario es la jurisdicción voluntaria y que la certeza y la seguridad jurídica que el Notario confiere a los hechos y actos que autoriza es derivada de la fe pública que ostenta.

1.4. Funciones Notariales

¿Qué es la Función Notarial?

Dar una definición de función notarial no es tarea fácil ya que el derecho positivo de cada país no es uniforme en cuanto a su organización jurídica. De ahí que cada Estado tenga un tipo distinto de creación del ordenamiento jurídico.



El Notariado anglosajón ha adoptado un sistema distinto del notariado latino. El anglosajón se desarrolla con un ordenamiento consuetudinario, basado en las reglas de la experiencia, pero vinculado al poder judicial. El latino en cambio, se ejerce a base de reglas jurídicas, con una estructura orgánica jerárquica y de función independiente. Así el carácter de la institución notarial depende del sistema de organización y del modo de concebirse en cada una de las naciones.

NERI afirma que la función notarial es consecuencia del conjunto de quehaceres del notario encaminado desde la recepción y redacción del acto jurídico hasta la autorización del instrumento público que lo contiene. Es decir, que tiene por esencia el que hacer físico legal de la Escritura Pública.

En un comienzo la función notarial tuvo lugar sin más amparo y garantía que la buena fe de los actuantes en su contrato y que fue más tarde que se organiza el poder público iniciándose su ejercicio bajo la tutela de la autoridad estatal.

La función notarial hay que verla por el objetivo principal que tiene el notario, como es el de legitimar o autenticar con Fe Pública las declaraciones de voluntad de las partes que realizan una relación contractual, y no verla por el desempeño un quehacer de la formulación instrumental, que es una tarea modeladora de declaraciones y voluntad es humanas, es decir, estructurar el instrumento.

Cornelio Vega en su tesis de grado sobre la existencia y autonomía del Derecho Notarial observa sobre la importancia que tiene la función notarial



para toda la sociedad y la define como el medio de conciliación de intereses privados contrapuestos, y como medio objetivo de obtención de paz social. “Cuanto más escrituras menos pleitos judiciales, cuanto más notarios menos jueces.”

En el sistema notarial nicaragüense la función notarial es delegada a través del Estado, quien la deposita o concede a los notarios la Fe Pública para ejercer y dar garantía, certeza legal, seguridad a los actos, hechos o contratos en los que intervengan, concretándose por medio del instrumento público.

1.4.1. Órganos del Derecho Notarial

Los dos órganos que dan existencia al derecho notarial son el notario y el instrumento público, puesto que la función del primero está en directa correspondencia con el segundo. El notario “legalmente es el facedor del instrumento público, desde luego que es el encargado de redactarlo, autorizarlo, conservarlo en su archivo, y de expedir copias o testimonios de él. El Notario no solo hace eso en cumplimiento legal, sino que tiene un quehacer especial; así cuando autoriza un contrato o un testamento, da fe en ello de la voluntad verdadera y consiente de los interesados a quienes necesita a veces hacerlas entender la forma legal del negocio que se realice por medio de sus persuasivas observaciones y sus eficaces ilustraciones jurídicas. Además, necesita el Notario para que las estructuras públicas que autoriza tengan efectivas consecuencias, ponerlas acorde con las normas de la ley y legitimar los hechos o formas que la ley exige y determina para cada caso.



Es así, la función Notarial porque “en el ancho mundo de la vida real el Notario actúa dice Gonzales Palomino, como pedagogo de la voluntad de las partes puesto que ayuda a la formación perfecta del consentimiento, formando y afirmando la voluntad”.

La manera indicada en que se presenta el quehacer del Notario nos hace ver que se dirige al “fondo y a la forma” del instrumento público a que fluye su función; en la primera como jurista y en la segunda como Notario sujeto a una teoría especial. Conforme a ella la potestad notarial en sus funciones autenticadora, legitimadora, configuradora y ejecutiva da vida y forma al instrumento público.²

1.4.2. Naturaleza de la Función Notarial.

Tesis Funcionarista: Esta plantea que el notario es funcionario público. Esto reconocen que la actividad del notario, aunque tutora de intereses privados, solo puede ser ejercida por un órgano del estado, el notario, con capacidad para funcionar al estar investido de la Fe Pública, por delegación y autorizado por decreto gubernativo, sin cuyas virtudes accesorias: juramento, sello, protocolo y fianza el notario no podrá ejercer esa función pública.³

Tesis Profesionalista: estos juzgan que la Fe Publica no este potestativamente oficial y que al no existir poder jurídico que la retenga como derecho privativo del Estado, carece de facultades para delegarla en el Notario. La función

² Ídem. Pág. 10

³ Mengual y Mengual, José María. Elementos de Derecho Notarial. Madrid. Inst. Deus.1944, Pág. 134.



notarial es de tipo profesional y no un monopolio del Estado. La potestad es una creación legal y no un atributo propio del Estado, afirma Couture.

Tesis Ecléctica: esta es una posición intermedia. Como la de los países centroamericanos, que consideran al notario como un profesional del derecho, aunque admiten la categoría de función pública⁴. Para ejercer el Notariado necesitan una autorización de la Corte Suprema de Justicia, órgano superior del Poder Judicial Nicaragüense.

1.4.3. Características de la Función Notarial

Tres son las características:

Directiva:

El notario recibe, instruye, interpreta y recomienda a las partes, para que éstas se aseguren el negocio por medio de la objetivación del instrumento público.

Moldeadora:

Da la forma legal al acto jurídico, examinando su legitimación con arreglo a lo que la ley preceptúa.

Autenticadora:

La Fe Publica se constata con la firma del notario, la de los otorgantes, intérpretes o testigos si los hay. Solo así queda legalmente autorizado el documento para surtir los efectos jurídicos deseados. La labor de autenticidad es la más antigua que realiza el notario limitada a autenticar los hechos

⁴ Ley del Notariado Nicaragüense. publicada en la gaceta No. 173 el 18 de julio de 1990. Artículo 1



contemplados en el documento. Puede ser autenticado los hechos objetivos materiales ocurridos en presencia del sujeto autorizante, ejemplo cuando en los contratos se dice que su contenido y su firma debe ser autenticado ante notario el notario debe de decir “*DOY FE*” de que las firmas puestas o contenido del documento “*SON AUTENTICAS*”. Así el documento adecuado a la realidad de los hechos con pleno valor probatorio se convierte en documento ordinario o ejecutivo.

Legalizadora:

La legalización es la adecuación de los hechos a la norma jurídica vigente para que sea eficaz y produzcan las consecuencias que los otorgantes quieran. La legalización pasa por tres fases, primero la confrontación de la voluntad de los otorgantes con las normas jurídica para ver si desde un inicio lo que desean los otorgantes es admisible o autorizable por el notario. Segundo la norma jurídica se debe adecuar con la actividad notarial y tercero si lo que se quiere legalizar es admisible y llena los requisitos formales entonces se materializa con la redacción del contrato en el protocolo del notario.

Legitimadora:

Para legitimar un contrato el Notario debe revisar la titularidad, el dominio en el contrato, antecedente, si el contratante adquiriente ha adquirido legítimamente el derecho de otro que no tiene limitaciones contractuales. Una persona está legitimada cuando legalmente puede realizar un acto para el que tiene capacidad y aptitud.



1.4.4. Finalidad de la Función Notarial.

La función notarial persigue los siguientes fines:

Seguridad:

Es la certeza o firmeza que se confiere al documento notarial. Está coligada a la responsabilidad del notario. En los países sajones se suple la seguridad del instrumento notarial con seguros para indemnizar económicamente a los interesados.

Valor:

Además de seguridad, el notario da a su obra jurídica un valor jurídico. Ese valor es frente a terceros lo que demuestra su ampliación. Es la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre partes y frente a terceros.

1.5. Competencia de la Función Notarial.

La competencia está referida al despliegue de la actividad específica y en esos asuntos en que interviene debe estar legalmente autorizado a través de preceptos legales que regulan la legitimación de las declaraciones lícitas de voluntad. La jurisdicción involucra la extensión y límites donde ejercerá el notario su actividad.

El artículo tercero de la ley del notariado afirma que la Fe Pública concedida a los notarios no se limitará por la importancia del acto o contrato, ni por las personas ni por el lugar. Podrán cartular en toda clase de actos o contratos fuera de su oficina y aun fuera de su domicilio en cualquier punto de la República, pero no podrán hacerlo en el



Extranjero. Esta última parte reformada por medio de la ley 105. Reformas a la ley del Notariado.

Esta reforma extiende la jurisdicción notarial fuera de la república, siempre que el notario tuviese su domicilio y residencia en el país y se trate de actos que deben producir sus efectos en Nicaragua, sin distinción de nacionalidad.

Los notarios Nicaragüenses están autorizados para cartular en el extranjero cuando dichos actos notariales sean celebrados entre nicaragüenses, y cuando deban producir sus efectos en Nicaragua aunque no sean nicaragüenses cuando deban producir sus efectos en Nicaragua aunque no sean nicaragüenses. Para esto el Notario debe encontrar de tránsito en otro país.

1.6. Importancia del Derecho Notarial.

El Derecho Notarial tiene en la realidad social en que actúa una viva y superior importancia, porque relaciona entre sí a las personas o a estas con las cosas, en las distintas operaciones jurídicas que se verifican bajo la intervención directa del Notario, y con ello hace nacer derechos que modifica o los extingue.

Además, alecciona sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones externas de esos mismos hechos con los que han de producirse para que las relaciones que contienen nazcan con plena eficacia legal; por lo que bien puede decirse que las actas o negocios jurídicos que crea y configura el Derecho Material, Civil o Mercantil se perfecciona y adquiere por la fé pública del Notario, el crédito de verdadero y legal; y aun los meros hechos o



simples acontecimientos que no comportan manifestación de voluntad, las comprueba el Notario con igual garantía de verdad. Contribuye también a destacar la importancia del Derecho Notarial, “la trascendencia que tiene para la adquisición de Derechos Reales sobre bienes inmuebles produciendo el título que se lleva a inscribir al Registro Público de la Propiedad”⁵

1.7. Autonomía del Derecho Notarial

En el estudio del derecho notarial, es importante destacar la forma en que esta disciplina ha venido obteniendo su propia AUTONOMIA, en relación a otras ramas del derecho, con las que se relaciona Doctrinariamente hay consenso de que en la disciplina jurídica para la autonomía necesita de la concurrencia de dos requisitos:

¿En qué consiste la autonomía estructural del Derecho Notarial?

Consiste en un conjunto de normas que debe tener una parte de homogeneidad y objetivo determinado; esto significa que en cada país es indispensable que exista un cuerpo de leyes sistematizadas que se puede dar en dos formas:

- A través de un Código.
- A través de una ley.

Hay autonomía estructural se dice doctrinariamente cuando las normas y sus relaciones están ordenadas sistemáticamente, o sea tienen un objeto en quien recaer. Ej. Nuestra Ley de Notariado.



1.8. Principios Propios

Son lineamientos o puntos de partida que sirven para los problemas que surgen dentro de la disciplina jurídica de estudio, sin tener que recurrir a otras normas que existen en el ordenamiento jurídico, estos principios deben tener las siguientes características:

- **Generalidad:** que estas normas sean aplicables en las diferentes situaciones que se presentan.
- **Permanencia:** que sean aplicables aunque hayan cambiado las circunstancias generadoras del problema.

La suma de los elementos, Autonomía Estructural y Principios Generales, nos dan la **Autonomía Científica:** esta consiste en la posibilidad que tiene una disciplina jurídica de resolver con sus propias normas ordenadas sistemáticamente y principios propios, todo problema o situación que surja dentro de ella.

En todos los países; hay leyes notariales que tienen orientaciones uniformes, con normas homogéneas y que se llaman, Ley del Ordinaria del Notariado, Código del Notariado, en el campo doctrinario han estudiado cada parte del notariado y su funcionamiento estructural.

Algunos estudiosos del Derecho Notarial en la doctrina Argentina tratando de defender la autonomía científica de esta materia han expuesto que existen principios propios y estos son:



Principio de Legalidad

Tipifica la función notarial e implica la obligación de ajustar todos los actos y contratos que las partes deseen efectuar ante el notario, a los presupuestos de la Ley y las reglamentaciones establecidas y vigentes.

Lo notarial produce o provoca certeza, no se puede dudar del documento que está revestido de la fe pública, el notario debe actuar conforme legislación y cumplir con ella.

Este principio no puede considerarse exclusivo de la actividad notarial porque está incorporado en todas las actividades jurídicas. Ej. Todo funcionario o empleado Público debe actuar permanentemente en forma legal.

Principio de Matricidad

Este principio del Derecho Notarial, constituye otro de los pilares del mismo, ya que obliga a los notarios, a confeccionar el folio, redactando, ya que obliga a los notarios, a confeccionar el folio, redactando el acto jurídico decidido por los requirentes, hacerlo suscribir por ello (otorgamiento), leerlo y luego firmarlo (autorización).

Este principio permite dejar reflejo documental del acuerdo visado por la fe pública, mediante el registro en una matriz físicamente instrumentada.

Significa que el notario guarde para si en forma indefinida el documento matriz o protocolo y le entrega a la persona interesada una copia (lo que se conoce como testimonio).



Principio de Inmediación o Rogación

La intermediación obliga a que el notario tenga contacto directo e inmediato con los requirentes, y que reciba por sí misma, las declaraciones de las partes, a fin de asegurar un buen cumplimiento de la función pública⁶.

Significa que el notario no actúa de oficio sino que siempre necesita una petición para actuar, no es exclusivo del Derecho Notarial Ej. El caso del Registro Público.

Principio de autenticidad

Es llamado también fe notarial. Implica que por una ley determinada el Estado atribuye a un profesional del Derecho, llamado notario o escribano público, la potestad de dar fe, invistiéndolo con ese derecho y deber, al asumir su cargo. De esta manera, el Derecho Notarial consagra entre sus principios, el vértice óbice de su construcción: el ejercicio de la función fedante por delegación expresa de la autoridad gubernamental.

Este principio de fe legitimada, permite al notario, dotar de autenticidad los actos por él percibidos, y los cumplidos en su presencia, los cuales tendrán fuerza pública y coactiva erga omnes, mientras no sean destruidos por querrela de falsedad⁷.

6 Susana Sierz. Derecho Notarial. Concordado. 3ra. ed. Buenos Aires, Argentina, edit. Di Lalla 2012 Pág. 35

7 Idem. Pág. 43



Este no es exclusivo de la actividad notarial sino que también lo tienen las otras ramas del Derecho y si es válido para el notario es válido también para las otras.

En la actividad que desarrolla el Derecho Notarial se encuentran todos estos principios, pero no tienen carácter exclusivo porque para resolver los conflictos que surgen dentro del notariado frecuentemente haya que buscar el auxilio de otras ramas jurídicas, eso significa que tienen autonomía estructural, pero no tienen los principios propios y exclusivos que le den la Autonomía Científica.



CAPITULO II: DEBERES DEL NOTARIO

2.1. Deberes de los Abogados y Notarios públicos:

- Todos los meses de Enero, actualizar en la Dirección de Registro y Control de Abogados y Notarios las direcciones y teléfonos.
- Informar mediante un escrito a la Corte Suprema de Justicia y una copia a la Dirección de Registro y Control de Abogados y Notarios, cuando sean nombrados para trabajar fuera del país y el cargo que desempeñarán.
- Hacer conciencia a sus familiares, para que reporten a la Corte Suprema de Justicia en el caso de fallecimiento, que presenten su último Índice y acta de defunción.
- En el caso de variación de firmas solicitar el cambio de la misma ante el Supremo Tribunal⁸.
- Entregar Índices de Protocolos y Matrimonios anualmente, si el Notario no cartuló entregar el Reporte expresando no haber cartulado en el año anterior⁹.
- Actualización quinquenal de las fotografías para el expediente.
- Cambiar los Sellos que se encuentran en mal estado y reportar las pérdidas de los mismos para su debida autorización ante el Supremo Tribunal.

8 Decreto 658 publicado en la gaceta No. 235 del 5 de febrero de 1995. Arto. 3

9 Decreto 1618, publicado en la gaceta No. 227 del 4 de octubre de 1969. art. 7



2.2. Obligaciones Notariales¹⁰

Los Notarios están obligados:

1. A extender en sus registros los poderes, testamentos, contratos y demás escrituras, conforme a las instrucciones que de palabra o por escrito les dieren los otorgantes, pudiendo hacerse por cualquier medio manual o mecánico¹¹;
2. A manifestar los documentos públicos de su archivo a cuantos tengan necesidad de instruirse de su contenido, a presencia del mismo Notario, con excepción de los testamentos, mientras estén vivos los otorgantes;
3. A no permitir que por motivo alguno saquen de su oficio los Protocolos, salvo los casos exceptuados en el Pr. Ellos, bajo su responsabilidad, si pueden llevar sus Protocolos en el ejercicio de sus funciones;
4. A tener un libro llamado Registro o Protocolo compuesto de pliegos enteros de papel, para extender en él las escrituras que ante ellos se otorgaren¹².

Los inventarios no se extenderán en el Protocolo sino por separado, para que, concluidos, se pasen al respectivo Juez, lo mismo que las particiones. Tampoco se redactarán en el Protocolo las sustituciones de los poderes, sino que se extenderán al pie o a continuación del poder, citando el folio del expediente en que corre agregado o insertando en la sustitución el poder sustituido.

¹⁰ Ley del Notariado de Nicaragüense, Opt. Arto. 15.

¹¹ Decreto 1290 Arto. 2, publicado en la Gaceta del 13 de enero de 1967, reformó el inc. 1 de este Artículo

¹² Ley de Equidad Fiscal, publicada en la Gaceta No. 82 del 6 de mayo del 2003. Arto. 98 inciso 3.



5. A extender las escrituras, actas e instrumentos cumplidamente y no por abreviaturas, poniendo todas las letras de los nombres de personas o pueblos, y no solamente las iniciales, y usando también de todas sus letras, y no de números o guarismos, para expresar cantidades, fechas o citas;
6. A dar a las partes copia de las escrituras que autorizaren, a más tardar dentro de los tres días de haberseles extendido;
7. A conservar con todo cuidado y bajo su responsabilidad los Protocolos, los cuales depositarán en el correspondiente juzgado de Distrito cuando tengan que salir fuera de la República.

Los Notarios numerarán los Protocolos correlativamente desde el primero que hubieren formado, aunque éste sea anterior a la presente Ley. Los Protocolos existentes en los archivos públicos que no estuvieren numerados, lo serán por los respectivos archiveros, con división de los pertenecientes a cada Notario difunto o a cada Juzgado.

8. A formar un índice al fin de cada año, de las escrituras y documentos contenidos en su Protocolo, con expresión de los otorgantes, objeto de la escritura, folios en que se encuentra y fecha de su otorgamiento;
9. A remitir a la Corte Suprema de Justicia, en los primeros quince días de cada año, copia literal del índice a que se refiere el número anterior;
10. A advertir a las partes si debe registrarse la escritura que autoricen haciéndose mención de esta advertencia en la misma escritura;
11. A extender todos los documentos y escrituras en el papel sellado que corresponda, con arreglo a la ley y bajo las penas que ella señale;



12. A poner a pie de los títulos de propiedad de fincas una razón que exprese las modificaciones que sufra dicha propiedad según la nueva escritura que ante ellos se otorgue;
13. A enviar los días primero y quince de cada mes en papel común un índice de las escrituras que hubiere autorizado al registrador Departamental, con expresión de la fecha de su otorgamiento, nombre de partes y naturaleza del acto o contrato;
14. A certificar las escrituras públicas o títulos de antigua data en conformidad a lo dispuesto en el Arto. 2369 del Código Civil.

2.3. Prohibiciones al notario

1. Autorizar actos o negocios jurídicos en los que tengan interés personal, sus respectivos cónyuges y sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
2. Autorizar actos o negocios relativos a personas jurídicas o entidades en las que los parientes por consanguinidad o afinidad mencionados en el numeral anterior, tengan o ejerzan cargos como directores, gerentes, administradores o representantes legales.
3. Autorizar actos o negocios jurídicos en los que tengan interés los intérpretes o testigos instrumentales.
4. Las demás establecidas en la ley.¹³

¹³ Ley del Notariado Nicaragüense, Opt. Arto. 43.



Y el artículo 45 de la Ley del Notario, capítulo III, obligaciones de los Notarios afirma que es prohibido empezar una escritura matriz en un protocolo y terminarla en otro.

En concreto el notario que realice cualquiera de las prohibiciones que impone la ley, estaría atentando contra la seguridad jurídica, la cual también es función del notario cuidar.

2.4. Responsabilidad notarial

El notario, frente al honor de estar investido de la fe pública, tiene una gran responsabilidad que se fortalece conforme sus obligaciones aumentan.

El notario de tipo latino es un profesional del Derecho que realiza una función pública; escucha a las partes, interpreta su voluntad, examina la legalidad de los títulos y capacidad de las partes, redacta el instrumento, lo lee, lo explica, lo autoriza y reproduce; lo inscribe en el Registro Público de la Propiedad, en su caso; conserva la matriz en el protocolo primero, y expide el correspondiente testimonio.

En el cumplimiento de estas actividades, el notario puede incurrir en negligencia o ilicitud, que deriven en responsabilidad civil, administrativa, fiscal, y penal, por lo que es evidente la necesidad de que el notario esté bien impuesto de las normas legales, reglamentarias y jurisprudenciales que conforman el sistema de responsabilidad en que se apoya la institución del notariado en Nicaragua.



En general, la noción de responsabilidad implica la imposición de una sanción o pena ante la falta de cumplimiento de un deber jurídico por parte de un sujeto obligado a observarlo.

El notario, en su carácter de funcionario público, tiene plena responsabilidad personal (penal, civil y disciplinaria) por la adecuada realización de sus funciones, pues, como han dicho Planiol y Ripert:

“El Derecho descansa en la idea de que el hombre es responsable de sus actos y que, por consiguiente, el autor de un acto perjudicial no puede ampararse en una concepción fatalista o determinista del mundo a fin de librarse de las consecuencias de su actuación”.

Es conveniente hacer notar que una misma conducta del notario puede dar origen a distintas clases de responsabilidades: Por ejemplo, el notario que en un instrumento público contrahace la firma del supuesto otorgante sufrirá la pena corporal correspondiente (responsabilidad penal), queda sujeto a indemnizar los daños y perjuicios causados en ocasión de la falsedad (responsabilidad civil), y será suspendido del ejercicio de la profesión (responsabilidad disciplinaria).



2.4.1. Responsabilidad penal del notario

Se denomina responsabilidad penal “la anexa a un acto u omisión penado por la ley y realizado por persona imputable, culpable o carente de excusa voluntaria. Se traduce en la aplicación de una pena”.¹⁴

El notario, además de las responsabilidades penales en que pueda incurrir por conductas ilícitas de carácter privado, en su carácter de funcionario público está sujeto a las siguientes responsabilidades especiales:

1.- El Código Penal sanciona con pena de tres a cinco años de presidio e inhabilitación especial por el mismo tiempo, al notario que atentando contra la fe pública notarial deliberadamente incurra en falsedad.¹⁵

2.- Siendo que el protocolo es una de las bases fundamentales de la función notarial, se castiga con prisión de tres a cuatro años y multa de cincuenta a quinientos córdobas al notario que sustrae o permite la sustracción de documentos matrices que se encuentran en él.

3.- Siendo que en el ejercicio de la función notarial es necesario que las partes revelen al notario la verdad, se desprende la necesidad de asegurarle el más estricto secreto de sus confidencias. La infidencia del notario (es decir, la revelación de secretos de sus requirentes) es también otra conducta tipificada como delito, castigado con pena de inhabilitación especial de uno a dos años y multa de veinticinco a doscientos córdobas. El secreto confiado al notario y

14 Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Helista, S.R.L., 2004, pág. 847

15 Código Penal de Nicaragua. Art. 473.



divulgado por él debe ser de tal importancia que su revelación cause un daño patrimonial o al honor del interesado.

4.- Dentro de éste orden de ideas, se sanciona con pena de uno a dos años de prisión y multa de cincuenta a doscientos córdobas al notario que abra o consienta que se abran documentos cerrados que tienen en custodia (el caso más común es el de la cubierta que contiene un testamento cerrado, cuando el otorgante lo ha confiado a la custodia del notario).

5.- Al notario habitualmente se le confían títulos y otros documentos a fin de que los estudie y los califique, y preparé instrumentos relacionados con ellos. Por tal motivo es penado el notario que sustrae o destruye documentos que se le han confiado por razón de la profesión, siendo castigado con pena de dos a tres años de prisión.

6.- El notario también puede cometer el delito de usurpación de funciones, cuando estando suspendido del cargo ejerce funciones de tal. Esta conducta se castiga con arresto de tres meses a un año y multa de veinticinco a doscientos córdobas.¹⁶

7.- Otra conducta típica en que puede incurrir el notario es la apropiación de dinero recibido de los interesados para pagos y gestiones ante oficinas públicas o privadas, y que acarrea pena de inhabilitación especial de uno a dos años y multa de veinticinco a cincuenta por ciento sobre la cantidad apropiada.

¹⁶ Ídem Pág. Art. 368



2.4.2. Responsabilidad civil del notario

La responsabilidad civil “lleva consigo el resarcimiento de los daños causados y de los perjuicios provocados por uno mismo o por un tercero, por el que debe responderse”.¹⁷

La responsabilidad civil, entonces, consiste en la obligación de resarcir los daños y abonar los perjuicios derivados de un acto ilícito, que se impone a quien lo comete, o del no cumplimiento de un deber legal que corresponde a una persona determinada. Supone la eventual inobservancia de una norma por parte del sujeto obligado.

Sin embargo, para que pueda imputarse responsabilidad civil al notario se requiere la comprobación de cuatro extremos:

- a.- Que por acción u omisión el notario ha infringido un deber legal durante el ejercicio de la función notarial.
- b.- Que esta infracción ha sido cometida mediando culpa o negligencia inexcusable del notario.
- c.- Que con motivo de la infracción de sus deberes, el notario ha ocasionado daños o perjuicios a los otorgantes.
- d.- Que se acredite el monto del daño o perjuicio ocasionado por el notario a los otorgantes.

¹⁷ Ossorio, Manuel. Opt. Pág. 847.



Como cualquier otra persona, el notario es civilmente responsable por los daños o perjuicios que cause por dolo, culpa o negligencia.

Algunas conductas del notario que generan responsabilidad civil son las siguientes:

1.- La autorización de actos obviamente ilícitos u obvia y absolutamente nulos: El notario presta sus servicios a rogación de parte interesada, pero está obligado a cumplir y hacer cumplir a las partes las leyes de orden público, cuya infracción no debe consentir.

Si juzga ilícito el acto que las partes desean formalizar, el notario debe rehusar su actuación. Si resulta obvio que el acto que las partes pretenden realizar es absolutamente nulo, también debe negarse a actuar. De lo contrario, será responsable tanto civil como penal y disciplinariamente por la infracción de las pertinentes normas de orden público.

Solamente cuando tenga dudas acerca de la nulidad absoluta del acto, o cuando se trate de una nulidad relativa, puede el notario autorizar el instrumento solicitado, pero dejando constancia de sus dudas en el instrumento mismo.

2.- Negligencia en la identificación de los otorgantes: Ocasiona responsabilidad civil del notario el incumplimiento de las normas que exigen que dé fe explícita o implícita de conocer o de haber identificado debidamente por los medios que la ley dispone, a los otorgantes de los instrumentos que



autoriza, o de conocer o identificar por los mismos medios a los testigos instrumentales o de conocimiento o de abono que comparezcan a identificar a los otorgantes.

La razón de esto es que todo el régimen de escritura pública descansa sobre la fe de conocimiento de las personas.

3.- Errores, omisiones y alteraciones en los instrumentos que autoriza: La negligencia inexcusable del notario que vicie el instrumento o lo altere, la omisión de requisitos indispensables para su validez, la omisión de estipulaciones o disposiciones de los otorgantes, la omisión de dar a conocer a las partes y obtener su consentimiento respecto a la adición de notas, palabras o cláusulas, dan lugar a la responsabilidad civil del notario, y en caso que haya mediado dolo, también a la penal.

Sin perjuicio de estos casos de carácter general, la legislación nicaragüense establece ciertos casos particulares de responsabilidad civil del notario.

Entre ellos tenemos los siguientes:

1.- Los arts. 1050 y 1066 C. Disponen que declarado nulo un testamento por inobservancia de solemnidades legales, el notario autorizante queda incurso en multa de doscientos a cuatro mil córdobas a favor de los perjudicados.

2.- El art. 1060 C. (relacionado con el art. 656 Pr.) dispone que si el notario que tiene en custodia un testamento cerrado no lo presenta dentro de los diez días siguientes a conocer del fallecimiento del causante, responderá por los daños y perjuicios que sufran los interesados a causa del retardo.



3.- El art. 22 RRP indica que si un instrumento no puede inscribirse por adolecer de omisiones, el notario, además de extender una nueva escritura a su costa (de ser posible hacerlo), indemnizará a los interesados por los perjuicios ocasionados por el retraso en la inscripción del acto o contrato.

4.- Los arts. 3811 y 3812 C. (relacionados con el art. 16 L.N.) disponen que al autorizar una escritura pública en que se constituya hipoteca, el notario debe insertar en ella el certificado de gravámenes de la finca, y que si omite este requisito deberá pagar los daños y perjuicios que se ocasionen, y en caso de ser insolvente el notario, será suspendido por un año del ejercicio de la profesión.

Además, no debe pasarse por alto que toda persona responsable de la comisión de un delito, responde también civilmente de las consecuencias de éste.¹⁸

La responsabilidad civil derivada de la comisión de un delito comprende no sólo la indemnización de los daños y perjuicios causados al agraviado directo, sino también los ocasionados a su familia o a terceros.

La acción para hacer efectiva la responsabilidad civil derivada de la comisión de un delito pasa a los herederos del ofendido.¹⁹

¹⁸ Código Penal de Nicaragua, Art. 34

¹⁹ Idem Art. 49



2.4.3. Responsabilidad disciplinaria del notario

La responsabilidad disciplinaria tiene su origen en la infracción por el notario de los preceptos legales o reglamentarios que regulan el ejercicio de la función notarial, y de los principios éticos que rigen la conducta profesional y personal.

Ante la comisión de infracciones de este tipo, y sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles del caso, la Corte Suprema de Justicia está facultada para imponer al notario infractor las correspondientes sanciones disciplinarias (multas y/o suspensión del ejercicio de la profesión).

La imposición de sanciones disciplinarias al notario debe ser precedida por un proceso sumario en el que, con respeto a las garantías constitucionales de las partes, se dé trámite a la queja que debe presentar el afectado ante el Consejo Nacional de Administración y Carrera Judicial.²⁰

Algunas de las infracciones generadoras de responsabilidad disciplinaria del notario son las siguientes:

- 1.- Haberse dictado auto de detención contra el notario, mientras dure o deba durar dicha detención.

- 2.- Haberse dictado sentencia condenatoria en causa penal contra el notario si la sanción es de prisión, o impuesta por motivo de delitos contra la fe pública,

²⁰ Ley de Carrera Judicial de Nicaragua, Art. 69



que aunque no declaren inhabilitación alguna, pueden conllevar la suspensión para ejercer el notariado.

3.- Haber autorizado actos ilícitos o en los que le estuviera prohibido intervenir por razón de parentesco con los otorgantes, o por adquirir el notario o sus parientes algún derecho en esos instrumentos.

4.- Haber consignado datos falsos en las matrices o testimonios, copias o certificaciones que expida (sin perjuicios de la responsabilidad penal que corresponda).

5.- Negar indebidamente la autorización de instrumentos, o la expedición de copias o testimonios.

6.- No remitir a la Corte Suprema de Justicia el índice de las escrituras otorgadas en el año.

7.- Incumplimiento del deber de cuidado y conservación del protocolo.

8.- Entrega del protocolo a otros notarios o a particulares.

9.- Incumplimiento de obligaciones contraídas con sus clientes y ajenas a los deberes estrictamente notariales pero relacionados con estos (por ejemplo la de pagar impuestos o gestionar la inscripción de documentos en los registros donde deban ser inscritos).



10.- Falta de salvamento de las correcciones realizadas en los instrumentos que autoriza.

11.- Haber cartulado sin la correspondiente autorización (el llamado “quinquenio”)

12.- Conducta inmoral o viciosa del notario

Debe señalarse que en esta materia, las únicas facultades de la Consejo de Administración y Carrera Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, en su caso, son las de investigar dichas quejas e imponer las sanciones disciplinarias pertinentes (amonestación, suspensión y multa), de comprobarse la comisión de irregularidades en el ejercicio de estas profesiones.

No pueden ni el Consejo de Administración y Carrera Judicial ni la Corte Suprema de Justicia entrar a investigar a fondo los hechos, declarando la falsedad o la nulidad de instrumentos, imponiendo sanciones penales, ordenando indemnización por daños y perjuicios, etc., pues esas facultades corresponden exclusivamente a los juzgados y tribunales de instancia.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia se ha manifestado como sigue:

1.- “Por el simple informativo levantado en contra de un notario para investigar irregularidades en el ejercicio profesional, no puede pronunciarse la Corte Suprema sobre la supuesta nulidad de una escritura, por cuanto de ser cierta o no, ésta deberá resolverse ante los Tribunales correspondientes y es posible que dicha resolución pueda ser objeto de conocimiento por la Corte”.



2.- “... en relación al desempeño estrictamente formal de los profesionales, el Tribunal encuentra que las actuaciones y gestiones tanto notariales como abogadiles, fueron realizadas en el marco de la ley y con el cumplimiento de los requisitos y formalidades establecidas por ésta, independientemente de los supuestos y ocultos propósitos delictivos, que como ya se dijo, no pueden dilucidarse por la vía de la queja”.

3.- “... a este Tribunal le está vedado pronunciarse a través de una simple denuncia, sobre irregularidades que se hayan cometido como asevera el denunciante en la facción del inventario solemne de los bienes que a su fallecimiento dejó el señor Levallois o su difunta esposa señora Hernández Aburto de Levallois, ya que no es la vía de la queja la adecuada para ello, por lo que, debe declararse la queja sin lugar, dejándole a salvo sus derechos al señor Hernández, si los tuviere, para que los haga valer en la vía correspondiente”.

2.4.4. Responsabilidad fiscal del notario

En Nicaragua el notario, sin ser un empleado del fisco y sin recibir remuneración alguna, es un colaborador en la aplicación de las leyes tributarias, especialmente cuando se hace constar en un instrumento público la adquisición de un bien inmueble.

La actividad fiscal del notario en Nicaragua es muy delicada su actuación e implica un estudio profundo del Derecho Fiscal y un conocimiento actualizado y constante de los cambios legislativos, pues esta rama del Derecho adolece de



una falta de estabilidad por el constante cambio en las leyes fiscales. Estos cambios habituales producen falta de seguridad jurídica, por no saber el contribuyente a qué atenerse.

Algunas de las responsabilidades fiscales del notario son las siguientes:

1.- Está encargado de recolectar el Impuesto de Timbres Fiscales (ITF). Si el instrumento contiene diversos actos o contratos, debe pagarse el impuesto correspondiente a cada uno de ellos.

La forma primaria de pagar el ITF es adheriendo al primer testimonio timbres por el valor correspondiente de acuerdo a la tarifa señalada en el art. 98 de la Ley de Equidad Fiscal, y en cuanto al papel sellado, extendiendo en el papel especial emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público la matriz (“papel de protocolo”) y el testimonio (“papel de testimonio”).²¹

Los notarios, los otorgantes o expedidores de documentos gravados con el ITF, los tenedores de dichos documentos, y los funcionarios públicos que intervengan o deban conocer de ellos, son solidariamente responsables del pago de este impuesto.

2.- Son pena de sanciones disciplinarias, en las escrituras en que se otorguen contratos en que se constituyan o traspasen derechos reales de bienes

21 Sentencia de las 12:20 p.m. de 9 de abril de 1991, B.J. pág. 40, Cons. II: “Cartular sin autorización de la Corte constituye una irregularidad en el ejercicio del notariado, por lo que un notario que actúa de esa forma debe ser objeto de sanción...”. Sentencia de las 11:00 a.m. de 12 de agosto de 1991, B.J. pág. 120, Cons. I y II: “El notario no estaba autorizado para cartular... fue sancionado antes con amonestación privada y multa de C\$1,000... Dicho notario faltó a la seriedad que debe caracterizar a los ministros de fe pública. Por su reincidencia se le aplica la sanción de suspensión por dos años. Arto. 3 y 5 del Decreto 1618”.



inmuebles debe exigir la presentación de la solvencia municipal, e insertarla en la escritura.

En caso de urgencia el notario puede autorizar la escritura sin tener a la vista la solvencia municipal, pero con la obligación de insertarla íntegramente al final del testimonio que libre.

2.5. Denegatoria a extender instrumentos públicos y emitir traslados

El notario podrá negarse a autorizar instrumentos o expedir traslados de los mismos cuando existan indicios razonables de fraude o suplantación. En caso de contar con evidencia indubitable de dicho fraude o suplantación, la abstención será obligatoria.

Cuando el notario ejerza el derecho y ante el requerimiento escrito del interesado, deberá comunicar las razones de dicha denegatoria con la inmediatez del caso y bajo responsabilidad.

Es también derecho del notario, negarse a extender instrumentos públicos si tiene discrepancia con la calificación jurídica del acto o contrato; cuando las condiciones para prestar el servicio no sean las apropiadas o que no correspondan a su función, o no se le brinde las facilidades o garantías para el correcto ejercicio de la misma.

2.6. Instrumentos públicos notariales

La forma interna, puede decirse, que refleja la relación jurídica sustancial, la forma externa la relación jurídica formal. La aplicación en conjuntos de estas



formas, perfecciona los actos o negocio jurídicos que crea y configura el Derecho Notarial, permitiéndole acreditar su verdad y su legalidad por la garantía que imprime en ellos la Fe Publica del Notario.

- Son instrumentos públicos notariales, los que el notario, por mandato de la ley y a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función.
- Los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie.
- Son instrumentos públicos protocolares: Las escrituras públicas y demás actos que el notario incorpora.
- Son instrumentos públicos extraprotocolares: las actas y demás certificaciones notariales a que se refieren.
- El notario cumplirá con advertir a los interesados, sobre los efectos legales de los instrumentos públicos notariales que autoriza.
- Los instrumentos públicos notariales se extenderán en castellano o idioma que la ley permita.
- Quedan exceptuadas las palabras aforismos y frases de conocida aceptación jurídica.
- Cuando alguno de los interesados no conozca el idioma usado, el notario exigirá la intervención de interprete.
- Los instrumentos públicos notariales deberán extenderse con carácter legibles, manuscrita o cualquier medio de impresión.



- Los instrumentos notariales, no tendrán espacio en blanco, estos deberán ser llenados con una línea doble que no permita agregado alguno.
- Se prohíbe en los instrumentos públicos notariales raspar o borrar las palabras equivocadas.
- En la redacción de instrumentos públicos notariales se podrá utilizar guarismos, símbolos y formulas técnicas, no se emplearan abreviaturas, ni iniciales.
- La fecha del instrumento y la de su suscripción cuando fuere el caso, constaran necesariamente en letras deberá constar en letras y números, el precio, capital, área total, cantidades que expresen los titulo valores, así como porcentajes, para la seguridad del instrumento.

2.6.1. Papel Sellado

De conformidad con el Diccionario de Derecho Privado, Decasso y Romero Ignacio en segundo volumen, Etimológicamente la palabra papel deriva del latín papyrus (ciperis papis), planta lacustre de cuyo tallo los egipcios realizaron la confección de hojas que sirvió para escribir sobre ellas, esto desde el año 3500. A.C.

El papel tiene múltiples usos y necesidades, dependiendo a las distintas modalidades a que se dedica. Así por ejemplo se habla de papel como sinónimo de carta, credenciales, títulos, documento, escrito o impreso, aislado y que no forma parte del libro o legajo alguno.



Con relación al papel sellado, el diccionario de derecho privado lo conceptúa de la siguiente manera: Papel sellado es aquel que lo esto 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.

2.6.2. La Matricidad

La Matricidad de los instrumentos públicos protocolares implica que las escrituras públicas, actas, y otros instrumentos notariales extendidos en el Protocolo Notarial, sean llevados bajo la forma de registro físico en soporte papel, significa que el notario guarde para si en forma indefinida el documento matriz o Protocolo y le entrega a la persona interesada una copia (lo que se conoce como testimonio).

2.6.3. Instrumentos Extra Protocolares

El notario no tiene la obligación de conservar en su archivo copia del instrumento o documento que lo originó. La redacción de los instrumentos y la utilización de medios de seguridad se sujetan al criterio de cada notario, sin perjuicio de los lineamientos que determine la ley.

2.6.4. Copia o Testimonio

Es el traslado fiel de la escritura matriz que tienen derecho a obtener los interesados en ésta. En ella se insertará el texto íntegro del instrumento, rubricará el Notario cada una de sus hojas; expresará al fin el número de éstas, cuantas son las copias que han dado y el número que corresponde a la actual; el nombre de la persona y la fecha que se da salvando al fin de ella las



testaduras y entrerrenglonaduras que contenga, y la autorizará con su firma y sello.

Así es que, todo testimonio concluirá de la manera siguiente:

“Pasó ante mí al folio tantos de mi Protocolo número tal, de tal año; y sello esta primera, segunda, tercera o cuarta copia (según sea) a solicitud de tal persona, en la ciudad de... a tal hora, día, mes y año, (aquí la firma y sello).”

Si fuera Juez el que expide la copia, usará de esta fórmula:

“Así en el Protocolo de este juzgado del año corriente al folio tantos; y firmo con el presente secretario ésta primera copia solicitada por tal persona, en la ciudad... a tal hora, día, mes y año. (Aquí la firma, autorización del secretario y sello).”

La entrega del testimonio se anotará en el Protocolo al margen de su original; y esta anotación será rubricada por el Notario.

2.6.5. Uso de números y letras

La exigencia de aquellos datos que deben constar en letras o en números y letras, es aplicable a todos los instrumentos protocolares, en los que el notario formalice la voluntad de las partes. La fecha de suscripción que necesariamente deberá constar en letras, es la de la suscripción o autorización por notario respecto al instrumento protocolar y no la de la suscripción por cada uno de los otorgantes.

En el caso que en una minuta no se haya consignado, tanto en números como en letras, el notario, al momento de la transcripción en la escritura pública, completará la equivalencia en números o letras, según corresponda.



2.7. Cesación del cargo del Notario

Las causas las hemos clasificado en naturales (muerte), causas voluntarias positivas (existe un pronunciamiento conforme a ley) y negativas (existe un pronunciamiento contrario al derecho y la ley); causas involuntarias positivas (es ajeno a la voluntad del notario pero que de una u otra manera **no afecta** el desenvolvimiento notarial) causas involuntarias negativas (es ajeno a la voluntad del notario pero que de una u otra manera afecta el desenvolvimiento notarial).

La clasificación es la siguiente:

- a. Causas Naturales.- Muerte.
- b. Causas Voluntarias Positivas .- Renuncia, desde que es aceptada;

Haber sido condenado por delito doloso, aunque existiendo una reserva del fallo condenatorio no se estaría dentro de esta causal.

- c. Causas Voluntarias Negativas.- Destitución impuesta por la Corte Suprema de Justicia adoptada. Se le puede sancionar por a embriaguez habitual, uso habitual e injustificado de sustancias alucinógenas, conducta no acorde con la dignidad y decoro del cargo, continuo incumplimiento de sus obligaciones civiles y comerciales, el ofrecer dádivas para captar clientela, el aceptar o solicitar honorarios extras u otros beneficios, para la realización de actuaciones irregulares, el uso de publicidad que no se limite el anuncio de su nombre y dirección, el incumplimiento de los deberes del notario establecidos en esta ley etc.
- d. Causas Involuntarias Positivas.- Enfermedad irreversible. No se encuentra regulado de manera clara. Se presenta en los casos donde un notario de



manera involuntaria contrae una enfermedad irreversible teniendo que presentar su renuncia sea personal o mediante representante, al no encontrarse físicamente apto para el cargo.

- e. Causas Involuntarias Negativas .- Abandono del cargo, en caso de ser notario en ejercicio, por un plazo de 30 (treinta) días de inasistencia injustificada al oficio notarial; Inhabilitación para el ejercicio de la función pública.

Señalar que la teoría del ejercicio operacional del Notario tiene vinculación directa con la capacidad de las partes, las prohibiciones, los alcances interpretativos, el control de sus actos finales y su responsabilidad frente a estos, la percepción y conocimiento de lo que da fe y sus consecuencias sobre el orden público, los medios (directos/percepción– indirectos/documentos) que utiliza para conocer, contrastar y verificar la verosimilitud de los hechos, actos y contratos para así legitimarlos o autenticarlos, también se rige por los principios, reglas y costumbres que rigen su conducta.

Para finalizar, en la práctica, el notario se dinamizará mientras existan hechos de relevancia jurídica o bien denominados hechos jurídicos, ya los explicaba el Maestro José León Barandiaran en su Obra "Manual del Acto Jurídico" "Por su generalidad conceptual se incurre en definir el hecho jurídico en una tautología: hecho jurídico es el capaz de generar una consecuencia en el mundo del derecho."

El Notario, Funciones, Obligaciones y los Requisitos exigidos por el Reglamento Ley No. 698 (Ley general de los Registros Públicos), en los Documentos Inscribibles.





CAPITULO III: REQUISITOS DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES ESTABLECIDOS EN REGLAMENTO DE LEY N. 698 (LEY GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO)

3.1. Presentación del Título de Registro.

La petición de inscripción inicia el procedimiento Registral pero para que este se ponga en marcha es necesaria la presentación del título formal, es decir del documento que contiene el título material inscribible.

La presentación puede hacerse personalmente con independencia del medio utilizado para la presentación de los títulos, el contenido de los libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten dichos títulos a inscripción, si la presentación se efectúa en horas de oficina. Para cumplir con la obligación de actualización, los Registradores llevaran un libro de entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por riguroso orden en que hubieren ingresado los documentos, con expresión de la persona indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación y los datos precisos que permitirán identificar el bien afectado por el título presentado.

Ahora bien, los asientos practicados en el libro de entrada carecen de efectos sustantivos, pues ni se presumen exactos a efectos registrales, ni determinaran la fecha de las inscripciones que en su caso se practique en el registro, este efecto como después veremos sigue estando reservado al asiento de presentación que el registrador debe practicar inmediatamente de la toma de razón del documento en el libro de entrada.



El título en su aspecto formal cumple una importante función, ya que es el que posibilita el acceso registral del título material. De ahí la exigencia de que los títulos formales hayan de reunir determinadas condiciones de autenticidad para robustecer la seguridad del tráfico jurídico, con esta finalidad impone la forma pública del título inscribible. Esto significa que para que puedan producir efecto jurídico y puedan ser inscritos en el Registro público estos deben estar consignados en escritura pública ejecutoria, o documento autentico expedido por autoridad judicial, o por el gobierno, o sus agentes en la forma que precisaban los reglamentos.

3.2. Principio de Legalidad

Ante las importantes consecuencias protectoras y de robustecimiento que la publicidad registral produce respecto de los derechos inscritos, es esencial que solo accedan al registro los títulos válidos y perfectos, tanto en su forma como su contenido.

Por estas razón es, en nuestros sistema registral, el principio de legalidad impone que los títulos que pretenden su inscripción en el registro de la propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que a los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos.

El funcionario encargado de examinar y calificar la legalidad de los títulos presentados a registro, antes de proceder a su inscripción, es el registrador solicitado. Se trata de una actividad impuesta al registrador con carácter



obligatorio, personalísima, en cuanto no puede delegar su función calificadora independiente.

Cabe señalar, como elementos determinantes del ámbito de la calificación registral, los siguientes:

- a) La legalidad de las formas extrínsecas de los documentos. Con carácter general, se considera que el registrador debe de observar bien las faltas de legalidad en las formas extrínseca de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción (registración), las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos. También apreciara la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y el reglamento hipotecario, debe contener la inscripción (el asiento solicitado), bajo pena de nulidad.

Tratándose de documentos notariales, la calificación debe recaer sobre la competencia del notario autorizante, tanto por razón de la materia como del territorio, la autenticidad del documento y el cumplimiento de los requisitos formales.

Para los documentos administrativos, se señala que la calificación registral se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y a la relación de este con el titular registral. El registrador, sin embargo, no puede extender su calificación al fundamento material de la decisión administrativa.



Respecto de los documentos judiciales, con carácter restrictivo, dice que la calificación del registrador se limitara a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado y a las formalidades extrínsecas del documento presentado. El registrador no puede, en ningún caso, examinar el fundamento material de las decisiones judiciales, ya que el registrador no se puede inmiscuir en el aspecto de fondo de la decisión del juez, se trata únicamente de decidir si el documento que contiene una resolución judicial cumple los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para que pueda tener acceso al registro y afecte a terceros

- b) La capacidad de los otorgantes. El registrador debe examinar la capacidad de los otorgantes de documentos notariales o de contratos civiles y administrativos en que intervengan jueces u otros funcionarios públicos por razón de su cargo.

La calificación se extiende a la capacidad de obrar, a la facultad de disponer necesaria para realizar el acto o negocio jurídico de que se trate, como puede ser la existencia de prohibiciones legales o voluntarias y a la legitimación para intervenir en la relación jurídica, en los casos del representante legal o voluntario, o del órgano de la persona jurídica otorgante.

- c) La validez de los actos dispositivos, el registrador calificara la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, de donde resulta que la calificación del contenido del documento solo es idoneidad del acto para producir efectos reales. En consecuencia, junto a la calificación de la validez del acto o negocio, lo que supone un control de todos los extremos que puedan dar lugar a su ineficacia, el



registro ha de calificar sentado a inscripción tiene por objeto derechos reales inmobiliarios o derechos de ellas (de las escrituras públicas) lo que significa que el registrador no ha de resolver a la vista de noticias particulares que tuviera o de datos que conozca por situaciones extra registrales, sino que solo puede calificar tomando en consideración los documentos presentados.

- d) La identidad personal y real. El registrador habrá de comprobar si la persona que en el registro figura como titular del derecho y el transmitente según el título son una misma persona. Así mismo, comprobara si la finca inscrita en el registro y la finca a que se refiere el título productos de efectos reales coinciden.

3.3. Calificación de los documentos por el Registrador

Si nuestro registro produce efectos convalidantés con relación a terceros, es preciso que el registrador antes de la inscripción proceda a examinar la legalidad de los títulos a fin de que al registro solo ingresen los válidos, pues de otra manera, como dice Don Jerónimo González: los asientos solo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios.

No basta la garantía de una titulación publica, ni la intervención del funcionario que los elabora (el notario, generalmente) la ley, para mayor seguridad, otorga al registrador la facultad de apreciar si el título reúne los requisitos de fondo y forma necesarios para su inscripción y por último, los tribunales de justicia, con intervención del notario en su caso, deciden sobre la procedencia de la inscripción cuando el registrador la niega.



La mayor o menos amplitud que tiene el registrador para calificar los títulos está en relación con los efectos que cada sistema registral otorga la inscripción.

Privar al registrador de toda la responsabilidad de apreciar la legalidad de los títulos, o bien limitar sus facultades para atribuirles de manera exclusiva al notario o funcionario, no creo que sea aconsejable, menos aún para los países que carecen de un notariado bien organizado y consciente de su importante función.

En Nicaragua es encomiable la labor de los registradores en la depuración de los títulos.²²

3.3.1. La naturaleza

En la doctrina el tema ha sido muy debatido. Unos consideran que la función calificadora tiene carácter judicial; otros, la contemplan como función administrativa y la mayoría como acto de jurisdicción voluntaria. En Nicaragua, la última es la opinión dominante, siguiendo en esto a los hipotecaristas españoles. La corte suprema sigue ese criterio a pesar de que el curso, de conformidad con nuestro código de procedimiento civil, es un juicio especial.

La misma corte, en otras consultas, encuentra cierta semejanza de esta función del registrador con la del juez, cuando dice: como los registradores tienen que

²² Escobar Fornos, Iván, Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, 2ª ed. Managua, HISPAMER, 1999. pág. 293



bastantear o juzgar sobre las escrituras que se presenten al registrador para su inscripción y aun por este motivo se les prohibió cartular como notarios y ejercer la abogacía, es obvio que hasta cierto punto están equiparadas con los jueces ordinarios y por lo mismo le son aplicables las disposiciones establecidas por la ley respecto de implicancia y excusas, en lo que sea pertinente.²³

3.3.2. Su Extensión

El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la inscripción de los títulos que en algún concepto sean legalmente inadmisibles en el registro, y tomando anotación preventiva si lo pidiere alguno de los interesados, se los devolverá para que puedan subsanar el vicio o defecto que se haya observado u ocurrir a usar de sus derechos ante el juez de distrito respectivo. Mediante el recurso indicado, el juez con informe del registrador y audiencia en su caso del cartulario. Que hubiere autorizado el instrumento, si dicho cartulario no fuere el recurrente, resolverá lo que corresponda respecto de la procedencia de la inscripción: la resolución solamente es apelable, pero si hubiere contienda entre los interesados o algún tercero, sobre la validez del título o de la obligación, la sustanciará y resolverá en juicio ordinario.

El registrador, pues, controla los siguientes extremos:

- A) Su propia competencia, no puede calificar los actos y contratos en los cuales él, su conyugue, parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, estén interesados. El mismo impedimento existe con el notario.

23 Idem. pág. 293



- B) Que las personas que solicitan la inscripción estén legitimidad (principio de rogación)
- C) Que el derecho inscribible conste en escritura pública, ejecutoria o documento autentico. Por excepción, se permite documento privado para inscribir las mejoras de los inmuebles.
- D) Los requisitos internos y externos del documento.
- E) Que se cumpla el tracto sucesivo.
- F) Que no exista cualquier otro obstáculo en el registro para inscribir.²⁴

3.3.3. Medios de Calificación

La calificación opera sobre dos tipos de datos: los documentos presentados y los asientos del registro.

La doctrina ha puesto de relieve la escasez de estos medios para el registrador calificar y los diversos problemas que plantean, pues el registrador ha de atenerse en su calificación, a los datos que figuren en los títulos presentado o en los asientos del registro, de modo que como antes se dijo, aunque tenga conocimiento de otros de interés para el cumplimiento de su función, no puede tenerlos en cuenta a estos efectos.

En primer lugar, surge la duda de si, cuando en los documentos presentados faltan datos para calificar, puede o no el registrador exigir la presentación de otros documentos. El registrador está facultado para pedir la presentación de los documentos complementarios que le sean necesarios. Con todo, hay que puntualizar como observa ROCA SASTRE que en rigor, el registrador no

²⁴ Escobar Fornos, Iván. Opt. pág. 294



exige la presentación de nuevos documentos, sino que su posición consiste en que, si no se le presentan tales documentos, suspenderá o denegará la inscripción por falta de los requisitos necesarios, según resulta de los documentos presentados.

También se ha planteado la cuestión relativa a si el registrador, para calificar, ha de tener en cuenta otros títulos relativos a la misma finca o que afecten a su titular posteriormente presentado, y pendientes, por tanto, de despacho del principio de prioridad formal, que impone el despacho de los títulos riguroso orden de presentación, cabría deducir, como regla general una respuesta negativa.

3.3.4. Plazos para Calificar

El plazo máximo para inscribir y en consecuencia para calificar el documento es de quince días, contados desde la fecha del asiento de presentación, el registrador, en la nota a pie del título, deberá expresar inexcusablemente, si la calificación es positiva, la fecha de la inscripción y si es negativa, la fecha de la calificación misma, todo ello a los efectos del cómputo del plazo de quince días, pero, si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará, respectivamente desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo.

En estos casos la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias,



podrá a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo; esta prórroga implicaría también la del asiento de presentación pues en la legislación vigente no cabe un plazo de inscripción que quede fuera del plazo de vigencia del asiento de presentación. Si la dirección general no contesta en el plazo de dos días contado desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que esta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la dirección general.

La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. Debe entenderse que la inscripción realizada fuera de plazo se refiere a la que ha de practicarse en el plazo de quince días.

3.4. Títulos inscribibles según la Doctrina Nicaragüense: Documentos Notariales, Documentos Judiciales y Documentos Administrativos.

3.4.1. Documentos Notariales: Son las escrituras públicas y las actas notariales. Estas últimas solo en los casos en que por sí solas pueden provocar modificaciones registrales.

3.4.2. Documentos Judiciales: Son las sentencias, autos, providencias, mandamientos y testimonios de actuaciones judiciales.



3.4.3. Documentos Administrativos: Son los decretos, ordenes, acuerdos y decisiones de cualquier autoridad de la administración central, autonómica, provincial o local.

3.4.4. Requisitos exigidos en los documentos inscribibles según la Ley General del Registro Público:

En los documentos Notariales:

1. La fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del protocolo.
2. Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente.
3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro.
4. Por lo que hace a los inmuebles objetos de la inscripción, su naturaleza, situación y linderos: la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba: la naturaleza del título y su fecha.
5. Que el que solicite la inscripción sea el interesado o apoderado.
6. Que se cumpla con el tracto sucesivo o sea, que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta.
7. Que no esté vigente una inscripción incompatible.
8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otros, si esta fue debidamente acreditada, y



9. Que la escritura esté concurrida en todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigido por la ley de la materia.

En los documentos Administrativos:

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

En los documentos Judiciales:

La calificación se limitara a la competencia del juzgado o tribunal; a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; en las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En todo caso y para toda clase de documento la calificación registral se extenderá a los obstáculos que surjan en el Registro.

Los Registradores y Registradoras están en la obligación de atacar los criterios de calificación establecida en la presente ley.

(Art. 36 ley 698).



3.4.5. Circunstancias del Título establecidos en el Reglamento de la ley General del Registro Público.

Los documentos o títulos de actos o contratos que deban inscribirse, expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que, bajo pena de nulidad debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos, expresando lo siguiente:

a) Datos personales de los otorgantes.

b) Tratándose de bienes inmuebles, deberá expresarse:

- Los datos relativos a los bienes y derechos inscritos.
- La naturaleza, ubicación, medidas, colindancias y extensión superficial;
y
- Antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción.

c) Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad de bienes inmuebles, el documento inscribible deberá contener, además:

- 1) Indicación de la libertad o existencia de gravámenes del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, limite, grave o extinga la propiedad.
- 2) Referencia del pago del impuesto de traslado del dominio, en las formas aprobadas para tal efecto.



- 3) Referencia de los datos catastrales del bien inmueble, conforme el certificado o constancia catastral, y
- 4) Referencia de tener a la vista la solvencia municipal²⁵

3.4.6. Los requisitos generales de los títulos en su aspecto formal:

- a) Han de emanar de la autoridad o funcionario competente; es decir que su nombramiento sea legal, que se halle en el ejercicio de sus funciones y que obre dentro de su propia esfera de competencia.
- b) Deben estar otorgadas o autorizadas en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de la circunstancia requerida por la legislación hipotecaria.
- c) Han de presentarse en el Registro por medio de su concordante, copia, testimonio, certificación o traslado, expedidos por quien se halle facultado para darlas.
- d) Han de acreditar haberse hecho el pago de los impuestos establecidos o que se establezcan por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.

Hecha la afirmación de que el título formal ha de consistir en un documento público se ha fijado el concepto el cual explica según la doctrina, que se entiende por título para efecto de inscripción; El documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor

²⁵ Reglamento Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos, publicado en la gaceta No. 44 del 7 de marzo del 2013 Art. 41.



haya de practicarse aquella (la inscripción) y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por si solas o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

➤ En la legislación Nicaragüense en el art.73 de la ley No. 698 Ley General de los Registros Públicos. Destacan los títulos que son objetos de inscripción:

1. Los títulos de dominio sobre inmuebles,
2. Los títulos en que se transmita, constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, promesas de ventas, anticresis, derechos de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios así como cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, contratos de arrendamiento y, las mejoras que se construyan sobre los bienes inmuebles.
3. Cualesquiera otros títulos de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique en el instante o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.
4. Las minutas descriptivas que establece el Artículo 3979 C. en terrenos nacionales baldíos y que no exista inscripción anterior sobre la propiedad.



5. Los títulos en que se transmita por afectación bienes inmuebles a favor del Estado en virtud de Resolución Judicial firme, Decreto o Acuerdo Ejecutivo, siempre y cuando sean plenamente identificados, el inmueble y la persona afectada²⁶

3.4.7. Interés Legítimo²⁷

La inscripción de los títulos en el Registro, podrá solicitarla quien tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se trate de inscribir, conforme lo establece los artículos 32²⁸ y 81 de la LGRP. Para fines de inscripción se entiende por interesado legítimo:

- a) Quien adquiera el derecho.
- b) Quien lo transmita.
- c) Quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- d) Los Notarios Públicos, y
- e) Quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos. Los comparecientes al suscribir el título podrán delegar a la persona que presentará dicho título en el Registro correspondiente para su inscripción.

3.5. Calificación Desfavorable.

Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora, detecte algún defecto en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará a la parte interesada para que

26 Idem. Artículo 40

27 Idem. Artículo 47.

28 Ley General del Registro Público, publicada en la gaceta No. 239 del 12 de Diciembre del 2009 art. 32



subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando éste fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma.

La parte interesada podrá recurrir contra la calificación del Registrador o Registradora en la forma que determina la presente Ley. También podrá pedir que se tome la anotación preventiva por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables.²⁹

3.6. Resolución de Calificación Registral³⁰

Cuando el Registrador o Registradora Público en el ejercicio de su función calificadora, detecte algún error o defecto en el documento que impida su inscripción, lo manifestará al interesado durante los primeros quince días de vigencia del asiento de presentación, haciendo constar la calificación en nota fechada y firmada, en la que se expresarán de forma clara, sucinta y razonada todos los defectos que se observaren con expresión de las siguientes circunstancias:

- a) Los errores, omisiones o defectos observados.
- b) Si los errores o defectos son subsanables o insubsanables.
- c) Término o plazo que se tiene para la subsanación.
- d) Las disposiciones legales en que se funda la calificación.

²⁹ Idem. Artículo 37.

³⁰ Reglamento Ley General de los Registros Públicos, Opt. Artículo 69.



e) Recursos que se pueden interponer contra la calificación desfavorable y plazo para hacerlo.

Dicha nota habrá de marginarse de manera breve en el asiento de presentación correspondiente

Si los errores o defectos del documento fueren subsanables, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá, a solicitud del interesado, anotación preventiva que caducará en el plazo establecido por la LGRP.

Si los defectos fueren insubsanables, se denegará la inscripción sin que pueda practicarse anotación preventiva.

La DNR establecerá la forma de la nota de la calificación que todos los Registradores Públicos deberán utilizar para emitir la resolución y será el documento que servirá al interesado para interponer los recursos administrativos u ocurso respectivo conforme lo establece la LGRP.

3.7. Causales de Denegación de la inscripción registral³¹

El Registrador o Registradora emitirá una nota de calificación denegando la inscripción del título presentado cuando:

- a) Presenta defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Contenga acto no inscribible o se prohíba por disposición legal expresa;
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Libro Diario y no corresponda geográficamente la inscripción a la Oficina Registral competente;

³¹ Idem. Artículo 70.



- d) Existan obstáculos insubsanables que emanen de la cuenta registral;
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo.

No constituye causal de denegatoria la falta de preexistencia de título o documento que da mérito a la inscripción donde consta dicho acto o derecho, asimismo la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación. En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren la LGRP y su Reglamento

3.8. Independencia en la Calificación.

El Registrador o Registradora será independiente en el ejercicio de su función calificadora. Si alguna autoridad, Juez o Funcionario, que no estuviere conociendo por la vía del recurso de Apelación la denegatoria de inscripción, le apremiase a practicar algún asiento que estime improcedente, lo pondrá en conocimiento de la Dirección Nacional de Registros, para que lo eleve a la Comisión Especial de Registro, quedando sin efecto todo procedimiento contra el Registrador o Registradora, en tanto no se resuelva por dicho órgano, con el previo informe de la Dirección Nacional de Registro.³²

3.9. Faltas subsanables e insubsanables:

La distinción entre faltas subsanables e insubsanables es uno de los temas que presenta mayor dificultad. El art. 3964 inc. 6 C. sólo define la falta subsanable

³² Ley General de los Registros Públicos, Opt. Artículo 39.



como aquella “que afecta la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida”. A contrario sensu, se podría decir que falta insubsanable es la que produce necesariamente la nulidad de la obligación.

Esta definición de falta subsanable es la misma que da el art. 65 de la L.H. En este artículo también se define a la falta insubsanable como la que produce necesariamente la nulidad de la obligación.

Sobre la interpretación de dicho artículo se han formulado varias tesis, pero la más aceptable, incluso para nuestro sistema, es la que sigue Roca Sastre, según la cual tanto la falta subsanable como la insubsanable afectan a la validez del título, pero serán de una u otra clase según no produzcan o produzcan necesariamente la nulidad de la obligación. Será, pues, falta subsanable la que no produce necesariamente la nulidad de la obligación y falta insubsanable la que produce necesariamente la nulidad de la obligación.

Los dos tipos de faltas pueden surgir de la forma o del fondo del título y de los asientos del Registro.

Si el defecto que contiene el título puede corregirse mediante su reforma o nueva redacción, estamos frente a una falta subsanable; por el contrario, si se necesita convenir en un nuevo acto jurídico, la falta es insubsanable.

Existen ciertas faltas que, por no afectar la validez del título, escapan a la calificación registral. Por ejemplo, la omisión de expresar en la escritura el quinquenio para que fue autorizado el Notario. Dicha omisión no es motivo



para negar la inscripción, sin perjuicio de las medidas disciplinarias en que puede incurrir el Notario.

En el mismo inc. 6 del art. 3964 C. se estima como falta subsanable el hecho de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trata a favor de la persona que lo transfiera o grave. Esta parte del citado inciso no debe interpretarse literalmente. La falta será subsanable si en el título, cuya inscripción se pretende, se hace referencia al título del disponente que aún no ha ingresado al Registro y en virtud del cual adquirió del actual titular registral. En tal supuesto, es decir, si se hace la referida ,mención se puede tomar anotación preventiva en espera del título del disponente, que , una vez presentado, completara el tracto sucesivo y el Registrador procederá a la inscripción de ambos. Por el contrario, si no se hace referencia al título en virtud del cual adquiere el disponente del titular registral, la falta será insubsanable y el Registrador deberá negarse a tomar anotación preventiva. Proceder de otra manera sería permitir a los no propietarios bloquear o gravar las fincas de los verdaderos propietario, con violación del principio del tracto sucesivo y causando graves perjuicios a los titulares registrales.³³

3.10. Distinción entre motivos de suspensión y de negación

Son defectos subsanables –motivos de suspensión: aquellos que permiten mantener la fecha de prioridad registral más allá de la duración del asiento de presentación, pudiendo ser subsanados con efecto retroactivo, ganando eficacia definitiva la citada fecha de prioridad del asiento de presentación.

33 Escobar Fornos, Iván, Opt. pág. 298.



Son defectos insubsanables de negación: los que aun pudiéndose enmendar o subsanar no permiten mantener la fecha de prioridad registral más allá desde la duración del asiento de presentación quedando borrado retroactivamente esa fecha cuando trascurra dicho plazo o sus prorrogas sin haberse desvirtuando la consideración del motivo de la denegación como tal .

En lo que respecta al orden a los criterios atinentes a las formas y solemnidades del título hay que distinguir los siguientes aspectos:

- a) La forma pública o privada del negocio.
- b) Los requisitos formales del documento.
- c) Los requisitos y circunstancias del documento.
- d) La falta de documentos complementarios.

Y concluyendo deben distinguirse cinco grupos procedentes del registro:

- a) La inscripción del derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transición el gravamen es un defecto insubsanable.
- b) la no inscripción de la finca constituye un motivo de suspensión tanto si el título reúne las condiciones de título inmatriculador, pero falta acreditar la adquisición anterior o expresar las circunstancias esenciales de la misma como si el título no reúne los caracteres del título inmatriculador por ser declarativo no traslativo .
- c) Si la finca descrita en el documento se identifica con otra que está inscrita a nombre de persona distinta existe un motivo de denegación o defecto



insubsanable pero si el registro los supuestos en que se pretende una inmatriculación o una inscripción de exceso, la cavidad tiene duda sobre la identidad de la finca inscrita en relación con la que se describe en el documento se produce un motivo de suspensión.

d) La constancia de limitaciones o prohibiciones de disponer implica un claro motivo de denegación o defecto insubsanable.

e) La llamada imposibilidad del registrador es motivo de suspensión. Tales casos además de otros que pueden producirse son los siguientes: falta de índices, consulta de registrador, periodo de reconstrucción de registro destruido, presentación simultanea de títulos contradictorios y falta de firma de una inscripción precedente.

3.11. Los recursos contra la calificación registral:

Recursos contra la Negativa del Registrador o Registradora. El Registrador o Registradora suspenderá o denegará la inscripción de los documentos que por alguna causa legal sean inadmisibles en el Registro, y tomando anotación preventiva, si lo pidiere la persona interesada, devolverá el documento para que se subsane el o los vicios que lo hacen inhábil para acceder al Registro o bien, para que las partes a su elección puedan ocurrir a usar de su derecho ante el Juzgado Civil de Distrito competente según las disposiciones contenidas en los artículos 1640 al 1645 del Código de Procedimiento Civil, o usar la vía administrativa según se determinará

Contra la negativa del registrador el interesado podrá ocurrir dentro de los cinco días de la devolución del título más el término de la distancia, ante el



juez civil de distrito a que corresponde el registro , exponiendo las razones que tenga contra el criterio de dicho funcionario . Se le dará la intervención al notario cuando la negativa se funde en faltas de ritualidad que debió observar en la elaboración del título.

El juez puede confirmar o revocar la decisión del registro contra la sentencia del juez solamente se admitirá apelación para ante la sala de lo civil respectiva, pero si hubiere contienda entre los interesados o terceros sobre la validez del título o de la obligación, se sustanciara y resolverá en juicio ordinario contra la sentencia de la sala no hay casación, ya que no impide la decisión posterior de las cuestiones de derecho.

El registrador puede apelar si el juez revoca la decisión

En el ocurso, dice la corte suprema, puede el registrador gestionar y apelar de la resolución que se dicte.

Si el juez, expresa la suprema, en virtud de un ocurso, ordene inscribir al registrador una escritura de promesa de venta y la finca ya fue transferida por el prometiente vendedor a un tercero, el registrador debe señalar al juez esa circunstancia, pero si este insiste, debe inscribirse la promesa de venta.

3.11.1. Recurso de Revisión.

Si el notario o notaria autorizante o persona interesada no estuvieren de acuerdo con la calificación del Registrador o Registradora que deniega la inscripción del documento, podrá, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que deniega la inscripción,



interponer por escrito recurso de revisión exponiendo los motivos y razones legales en que se fundamenta su recurso, ante el mismo Registrador o Registradora.

Plazo para Resolución

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

3.11.2. Recurso de Apelación Administrativa.

Si el notario o notaria autorizante o la parte interesada no estuvieren de acuerdo con la resolución de primera instancia, podrán dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación interponer recurso de Apelación dirigido a la Dirección Nacional de Registros. Para ello, presentará su escrito



de apelación ante el Registrador o la Registradora. Si la apelación se presentare dentro del plazo legal, el Registrador o la Registradora remitirá las diligencias formadas con un breve informativo de lo realizado a más tardar dentro de tercero día después de interpuesto el Recurso a la Dirección Nacional de Registros.

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

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

Plazo para Resolución.

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



Especial de Registros a solicitar que ordene al Registrador o Registradora la práctica de la inscripción.

3.11.3. Efectos de la Apelación Administrativa.

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

3.12. Responsabilidad por las Inscripciones Ordenadas.

La inscripción respectiva se hará bajo la responsabilidad de la autoridad que como disposiciones transitorias que así lo hubiere ordenado, dejando constancia de ello en el asiento registral respectivo.

3.13. Medios de Notificación.

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

3.14. Agotamiento de la Vía Administrativa

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



CONCLUSIONES

1. Concluimos que el Notario puede emitir documentos públicos bajo ciertas condiciones legales, son una referencia para la seguridad, una confianza en el derecho, en el tráfico, en la convivencia social que debe ser preservada, es el único caso que un particular puede emitir documentos públicos, los que se consideran “auténticos” y tienen importante poder probatorio y hasta ejecutorio.
2. El notario es un jurista diplomado investido del ejercicio de una función pública por mandato de la ley y no por mera delegación del Estado, y por ello mantiene su calidad de profesional liberal y responde en forma individual, tanto civil, administrativa, fiscal y penalmente por los resultados de su gestión notarial.
3. El Reglamento tiene por objeto normar las disposiciones contenidas en la Ley N° 698 “Ley General de los Registros Públicos”, con el propósito de brindar seguridad jurídica para todos aquellos que inscriben sus títulos de Derechos reales y traslativos de dominio, lo cual no permitirá la inscripción de aquellos títulos que presenten faltas insubsanables que afecten la validez del contenido del título: 1) Contenga acto no inscribible o se prohíba por disposición legal, 2) que se haya generado el asiento de presentación en el Libro Diario y no corresponda geográficamente la inscripción a la Oficina Registral competente; 3) Existan obstáculos insubsanables que emanen de la cuenta registral; 4) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. Todas estas faltas serían las causas principales para denegar la inscripción registral de los títulos por parte del registrador según el Reglamento.



RECOMENDACIONES

- Debe promoverse la promulgación de un Código de Ética Notarial que fije de forma clara y precisa las normas de conducta profesional que debe observar el notario, y las sanciones a aplicarse para el caso de infracción.
- Debe actualizarse la legislación notarial, promulgándose un Código Notarial que de forma amplia regule el ejercicio de la función notarial de acuerdo a las exigencias del tráfico jurídico en el moderno entorno globalizado.
- Desarrollar una base de datos técnica de la información y servicios registrales segura y eficiente que permita operar y mantener actualizado el Registro Público.
- Convertir a los Registros Públicos en instrumentos de tranquilidad política y de progreso económico, a través de una verdadera garantía de **SEGURIDAD JURÍDICA** a los propietarios inmobiliarios, mediante la integración de la información contenida en el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, empleando para ello los medios adecuados y garantizando el autofinanciamiento de su funcionamiento.



PRINCIPALES FUENTES DEL CONOCIMIENTO

Fuentes Primarias:

- Reglamento Ley Numero 698 Ley General de los Registros Públicos.
- Constitución Política de la República de Nicaragua.
- Código Civil de la República de Nicaragua.
- Código Penal de la República de Nicaragua.
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la República de Nicaragua.
- Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la República de Nicaragua.

Fuentes Secundarias:

- Matus Buitrago, Nicolás, Instituciones del Derecho Notarial Nicaragüense, 1ª ed. León: Unan-León 1967.
- Susana Sierz. Derecho Notarial. Concordado. 3ra. ed. Buenos Aires, Argentina, edit. Di Lalla, 2012.
- Escobar Fornos, Iván, Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, 2a ed. Managua, Hispamer, 1999.
- Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Helista, S.R.L., 2004.
- Buñuelos Sánchez, Froylán. “Derecho Notarial. Interpretación, teoría, práctica y jurisprudencia”. México. Cárdenas. 1977.



- Carral y de Teresa. “Derecho Notarial y Derecho Registral”. México D.F. 1965.

- Mengual y Mengual, José María. Elementos de Derecho Notarial. Madrid. Inst. Deus. 1944.

- Neri, Argentino. “Tratado teórico práctico de Derecho Notarial”. Vols. I, II. 1ª. Edición. Ediciones de Palma. Buenos Aires. 1980.

Fuentes Terciarias:

- El derecho Notarial Nociones Fundamentales:
<http://dnotarial.blogspot.com/2008/04/derecho-notarial-nociones-fundamentales.html>

- Curso del Derecho Notarial:
<http://es.scribd.com/doc/48697708/Curso-Derecho-Notarial>

- Responsabilidad del Notario Nicaragüense:
<http://miblogdederechonicaraguense.blogspot.com/2007/11/la-responsabilidad-del-notario.html>

- Enciclopedia Jurídica:
<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/i/index-a.htm>