

Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua – León

UNAN-León

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Carrera: Derecho

Monografía



*“¿DECLARATIVIDAD O CONSTITUTIVIDAD DE LOS REGISTROS
PUBLICOS Y MERCANTILES DE NICARAGUA, DE CONFORMIDAD
CON LA LEY 698?”*

Previo a optar al Título de
Licenciado en Derecho

Autores: Br. Iliana Ninoska Calderón Machado
Br. Valeska Mercedes Chévez Torres
Br. Santos Severo Báez Ruiz

Tutor: Prof. Luis Monjarrez Salgado

León, Nicaragua, Octubre del año dos mil trece

A la libertad por la Universidad
Mariano Fiallos Gil



AGRADECIMIENTO

Agradecemos a Dios, por dotarnos de sabiduría y fuerzas para alcanzar las metas propuestas a lo largo de estos seis años de carrera universitaria.

A nuestros padres, por su apoyo incondicional y constante, siempre en pie de lucha por cumplir su sueño que es ver realizado el nuestro como profesionales.

A nuestro Tutor, Prof. Luis Monjarrez Salgado, por compartir con nosotros sus conocimientos y experiencias a lo largo de su carrera profesional, y principalmente, por su dedicación y esmero al dirigir este importante trabajo investigativo.

Iliana Ninoska Calderón Machado

Valeska Mercedes Chévez Torres

Santos Severo Báez Ruiz



ÍNDICE

Introducción.....	1
Justificación.....	2
Técnicas de Investigación.....	3
Importancia del tema.....	4
Hipótesis.....	5
Objetivo General.....	5
Objetivos Específicos.....	6

CAPÍTULO I

GENERALIDADES SOBRE EL REGISTRO PÚBLICO NICARAGÜENSE

1. Doctrina y Legislación sobre el Registro Público y Mercantil.....	7
2. Principales conceptos relacionados con el Registro público.....	13
2.1 Definiciones de autores.....	21
2.2 Características del Registro Público.....	22
2.3 Diferencias entre declarar y Constituir.....	23
2.3.1 El Registro Público Declarativo.....	24
2.3.2 El Registro Público Constitutivo.....	27
2.4 El Registro Público en Nicaragua. (Arto. 71 Ley 698).....	29
3. Breve Reseña Histórica del Derecho Registral Nicaragüense....	30
3.1 Finalidad del Registro Público Nicaragüense en la Historia...	30



4. Concepto de Principios Registrales y su Regulación en la Legislación nicaragüense vigente.....	35
4.1 Principio de Inscripción.....	35
4.2 Principio de Legalidad.....	36
4.3 Principio de Rogación.....	37
4.4 Principio de Prioridad.....	38
4.5 Principio de Especialidad.....	39
4.6 Principio de Tracto Sucesivo.....	41
4.7 Principio de Legitimación.....	41
4.8 Principio de Fe Pública Registral.....	42
4.9 Principio de Publicidad.....	42

CAPITULO II

VALORACIÓN SOBRE LA DECLARATIVIDAD O CONSTITUTIVIDAD DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y MERCANTILES DE NICARAGUA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 698.

1. Valoración de los artos. 46 y 49 de la Ley #698.....	44
2. Análisis sobre la Declaratividad o Constitutividad de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua, de conformidad con la Ley #698.....	46
3. Valoración sobre la Declaratividad o Constitutividad de los Registros públicos y Mercantiles de Nicaragua, de conformidad con la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil.....	48



Conclusiones.....	54
Recomendaciones.....	56
Bibliografía.....	57
Anexos.....	63
I. Guía de ENTREVISTA aplicada a Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil.....	64
II. Resumen Grafico de las 17 entrevistas aplicadas.....	68
III. Principales Disposiciones Normativas contenidas en la Ley 698 y su Reglamento.....	74
a. Ley.....	75
1) Arto. 46	
2) Arto. 44	
3) Arto. 95	
4) Arto. 49	
b. Reglamento.....	76
1) Arto. 53	
IV. Sentencias de la Corte Suprema de Justicia.....	77



INTRODUCCIÓN

El Registro Público es una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración Pública nacional, municipal, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica.

El tema de que si los Registros Públicos son de carácter constitutivo o declarativo hasta hoy ha sido un problema jurídico muy polémico en lo que se refiere a la interpretación de la Ley 698, Ley General de Registros Públicos, y la aplicabilidad de la misma, ya que algunos estudiosos del derecho difieren en que dicha Ley no establezca en su contenido un carácter para los actos registrales, vacilando en cierto sentido de su existencia plenamente definida lo que impide tener una certeza de lo que expresamente en ella se establece.

De ahí parte la posición para unos de que el Registro Público ejerce una función declarativa y para otros por el contrario ejerce una función constitutiva, cada uno con sus propios argumentos, no logrando la unificación de un criterio acertado que nos lleve a hablar con seguridad del carácter predominante de nuestro Sistema Registral.

A partir del estudio y análisis de la Ley 698, Ley General de Registros Públicos, con esta monografía pretendemos aclarar las interrogantes



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

que surgen por este tema y así mismo enriquecer nuestros conocimientos respecto al Derecho Registral Inmobiliario.

JUSTIFICACIÓN

Consideramos que desde siempre el Derecho Registral merece mucha atención en su estudio y aplicación, porque su esencia está referida al conocimiento y control del tráfico jurídico de las cosas, pero no de todas ellas, sino particularmente de las fincas, tanto rústicas como urbanas, con la intención de darle seguridad jurídica a las transacciones hechas en el Registro sobre tales inmuebles, garantizando la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad en el mismo.

El valor de la inscripción se concreta a determinar si la inscripción, en el sistema que sigue nuestro Registro, es constitutiva o declarativa, ya que hay quienes consideran y argumentan que el Registro Público cumple una función declarativa, pues el Registro es una institución para terceros y cuando la Ley habla de inscripción obligatoria, se refiere al valor del acto en perjuicios de estos, es decir, que constata derechos reales nacidos fuera del Registro, derecho que al inscribirlo en el Registro es oponible ante terceros; otros, por el contrario opinan que los contratos por los cuales se transfiere el dominio o se constituyen derechos reales sobre bienes inmuebles no se perfeccionan si no constan en escritura pública inscrita, para estos, el Registro es constitutivo, sin inscripción no hay transmisión del dominio, ni constitución de los otros derechos reales, ni entre las partes ni con



relación a terceros. Es decir que a partir de la inscripción nace un derecho real otorgando la facultad de disposición Registral y concediéndole protección por el Registro, y por esto ha surgido la interrogante "¿Declaratividad o Constitutividad de los Registros Públicos y Mercantiles?" temática en la que presentaremos una recopilación de los argumentos en que difieren notarios, registradores públicos, abogados y estudiosos del Derecho en general sobre la constitutividad o declaratividad de los Registros Públicos, de tal manera que con ello se obtenga una mayor comprensión del tema.

En este sentido, desde el punto de vista metodológico nuestra investigación es de carácter empírico ya que haremos un somero estudio de la Legislación Nacional sobre el principal carácter del Registro Público basados específicamente en la Ley 698 (Ley General de Registros Públicos); así mismo, haremos consultas a quienes en su cotidianidad se ven insertos en esta controversia, es decir a los principales usuarios y operadores jurídicos en materia registral, lo que nos permitirá aportar un nuevo conocimiento a los estudiosos del Derecho sobre este tema. Después del estudio de la parte teórica y doctrinal de nuestra investigación pasaremos al trabajo práctico que consiste en una serie de entrevistas realizadas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil (al Registrador Titular y al Registrador Auxiliar de esta institución); en la Alcaldía Municipal de León, Oficina de Catastro Municipal (al Delegado Municipal) y Delegación Departamental de Catastro Físico INETER, León (al Delegado Departamental); al complejo judicial de la ciudad de León (al Juez Primero y Juez Segundo de Distrito Civil de León); en la



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

Delegación Departamental de la Procuraduría General de la Republica (al Procurador Departamental y al Procurador Auxiliar); a Notarios Públicos y Abogados, todos estos Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho de la ciudad de León, vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, quienes en base a su experiencia y conocimientos de la Ley 698 darán a conocer su criterio respecto a la declaratividad o constitutividad del Registro Público y Mercantil.

IMPORTANCIA DEL TEMA

La respuesta a que si un Registro Público ejerce una función declarativa o constitutiva no tiene su fuente en un criterio personal, sino en lo que establece la Legislación Nacional, en este caso la Ley 698, Ley General de Registros Públicos, que establece en su arto. 46 sobre la constitución de derechos, por ejemplo o el arto. 49 de la misma referido al tercero registral, ¿Acaso esta Ley no es clara en su contenido sobre el carácter de esta institución pública? ¿Es esta la raíz del desacuerdo sobre el tema?

En la práctica se observa el poco interés de algunos juristas de conocer bien una Ley para aplicarla con el sentido que fue creada, en este caso aplican la Ley 698 sin conocer realmente las facultades que esta da al Registro Público.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

Los Registros Públicos cumplen un papel importante en la organización y desarrollo económico de una sociedad, con trascendencia en la seguridad jurídica que brindan a las transacciones de los bienes inmuebles; así mismo son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos siendo una garantía de seguridad jurídica que permite a las partes dar una certeza a sus negocios jurídicos.

Es esto lo que nos motiva a querer estudiar lo establecido en la Ley y saber así ¿Qué quiso dar a entender el legislador?, para poder aclarar las dudas existentes sobre el contenido y aplicación de esta Ley y los fundamentos de las posiciones que adoptan los estudiosos del Derecho, tratando de darle así un sentido jurídico a la conclusión de este trabajo investigativo.

HIPÓTESIS

La Ley 698, (Ley General de Registros Públicos de Nicaragua); define al Registro Público y Mercantil como de naturaleza declarativa, por regla general.

OBJETIVO GENERAL

- Analizar si la Ley 698 (Ley General de Registros públicos de Nicaragua) establece un Sistema Registral de naturaleza declarativa o constitutiva.



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer, a partir de la doctrina y la legislación sobre Derecho Registral Inmobiliario, las diferencias entre la naturaleza constitutiva y declarativa de los Registros Públicos.

- Valorar si la Ley #698 (Ley General de Registros Públicos de Nicaragua), establece un Registro Público de naturaleza constitutiva o declarativa.



CAPÍTULO I: GENERALIDADES SOBRE EL REGISTRO PÚBLICO NICARAGUENSE

1. DOCTRINA Y LEGISLACIÓN SOBRE EL REGISTRO PÚBLICO Y MERCANTIL

En Nicaragua, en la legislación anterior a 1867, regía el Sistema Español, no existiendo en esta época todavía registros de propiedad, más tarde se decretó el Código Civil de 1867 en el que se habla de la tradición de los bienes raíces, por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, esto es tomado del Arto. 686 del Código Civil chileno.

Nuestro Código Civil de 1904 desarrolla la institución del Registro y al igual que el Reglamento del Registro Público tuvo como modelo al Código Civil de Costa Rica, y el Reglamento del Registro Público del primero de Octubre de 1887, al código de la República de Guatemala y su Reglamento de la Propiedad e Hipoteca y la Ley Hipotecaria de España de 1861.

Después de la independencia, en Nicaragua siguieron vigentes las notarías de Hipotecas por un buen tiempo. Bajo la presidencia del General Tomás Martínez, se sancionó el 25 de Enero de 1867 el



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

primer Código Civil. Dicho cuerpo de leyes no era más que la adaptación del Código Civil de Chile de 1855 con ligeras modificaciones. En el Libro II, Título VI, Capítulo III, que trata de las otras especies de tradición, el Arto. 686 dispone que: “la tradición del dominio de los bienes inmuebles, lo mismo que del usufructo, uso, habitación, censo y del derecho de hipoteca, se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador”, y el Arto. 695 agrega que: “un reglamento especial determinará en los demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones”.

Durante el Gobierno de don Pedro Joaquín Chamorro, se aprobó, el 16 de Junio de 1877, el Reglamento del Registro de Conservatorio. Reproducía, con pequeñas variantes, el Reglamento del mismo nombre de Chile, aprobado el 24 de Junio de 1857.

Con el establecimiento del Registro Conservatorio se llenó un gran vacío en materia registral. Las dos ideas fundamentales en que descansaba el sistema, y en esto siguió el germánico, son: la publicidad y la especialidad. En el nuevo sistema, que cierra las puertas a las hipotecas ocultas, la materia de la inscripción es amplia, pues al registro ingresan el dominio de las inmuebles y los demás derechos reales constituidos sobre los mismos.¹

En el Arto. 105 del Reglamento Conservatorio se dispuso que los Escribanos de Cámaras respectivos entregaran los Registros de

¹Escobar Fornos, Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral. Pág. 76



Hipotecas al Conservador del Departamento en que existen, tan pronto como se haya establecido en el Registro Conservatorio.

El Decreto No. 1856 del 21 de Julio de 1971, Publicado en La Gaceta No. 183 de 14 de Agosto de 1971, REFORMA AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO. Esta reforma contenía entre otras las disposiciones siguientes: Artículo 165.- El índice del libro de personas se llevará en libro especial o tarjetas y contendrá los siguientes datos: Número de la inscripción; Nombre de las personas que aparezcan en la misma; Su objeto; y Tomo y Página en que está asentada". Y el Artículo 166. Dice: "Hecha la correspondiente inscripción de los títulos, el Registrador hará inmediatamente en los índices la debida anotación".²

El 15 de Octubre de 1982, fue publicado en La Gaceta No. 241, El Decreto No. 1,119 con fundamento en el Arto 23 del Decreto No. 388 del 2 de Mayo de 1980, que en su Artículo 2. Establece que toda inscripción Registral relativa a inmuebles, de la Plana de Derechos Reales o de las Hipotecas, constará de dos partes, a saber:

- a) Un asiento identificativo del acto o contrato que consta en el documento que se inscribe;
- b) El duplicado o copia del mismo documento a que se refiere el arto. Anterior, incorporado al Registro de acuerdo con esta Ley.³

El decreto No. 388 que se refiere en su arto 23, alude al procedimiento de reforma de Ley y al plazo que tenía la junta de

²GACETA, Diario Oficial del Estado. Decreto 1856, 14 de Agosto de 1971.

³GACETA, Diario Oficial del Estado. Decreto 1119, 15 de Octubre de 1982.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

gobierno para aceptar o no aceptar, dichas reformas, cuando el Consejo de Estado se las propusiera.⁴

Posteriormente se crea la Ley No. 80, del 12 de Marzo de 1990. LEY SOBRE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE MERCANTIL, Publicado en La Gaceta No. 51 del 13 de Marzo de 1990, que en su artículo 1.- deroga los decretos No. 258 del 28 de Enero de 1980, publicado en "La Gaceta" No. 26 del 31 de Enero del mismo año, y No. 1119 del 5 de Octubre de 1982, publicado en "La Gaceta" No. 241 del 15 de Octubre de 1982.

En el Artículo 2.- señala que “El Registro Público Mercantil es una institución adscrita al Poder Judicial, la cual ejerce las funciones de control administrativo y financiero, además es responsable del nombramiento de los Registradores Públicos. Corresponde a la Corte Suprema de Justicia la dirección y control de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, Mercantil, y de Personas, así como el nombramiento de los Registradores y demás personal de los respectivos Registros”.⁵

La LEY No. 301, Aprobada el 7 de Diciembre de 1998. Publicado en La Gaceta No. 4 del 7 de Enero de 1999, LEY DE REFORMAS AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO. Establece en su artículo 1. Refórmense los artículos 83, 85, 99 y 103 del Reglamento del Registro Público entre otros contiene: Artículo 99. Cada Registro

⁴GACETA, Diario Oficial del Estado. Decreto 388, 2 de Mayo de 1980.

⁵GACETA, Diario Oficial del Estado. Ley 80, Ley sobre Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, 13 de Marzo de 1990.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

Público, estará a cargo de un Registrador y de un número de Registradores Auxiliares con sus respectivos suplentes, que por Acuerdo nombre la Corte Suprema de Justicia, de conformidad con las necesidades de cada departamento, señalando el área o funciones registrales, la responsabilidad de cada uno de ellos y la organización y funcionamiento del área correspondiente.

Los Registradores Auxiliares están facultados para inscribir o negar la inscripción, firmar los asientos y extender certificaciones registrales dentro de la competencia que se les haya asignado».

Artículo 103. Los Registradores Auxiliares deberán tener las mismas calidades y llenar los requisitos exigidos a los Registradores Públicos y estarán sujetos a las mismas prohibiciones.

El Registrador Suplente no estará sujeto a las prohibiciones a que se refieren los artículos anteriores respecto del propietario, pero no podrá ejercer la cartulación durante el tiempo que ejerza el cargo».⁶

La actual LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, LEY No. 698, Aprobada el 27 de Agosto del 2009 y Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009, en su arto. 71. Nos da un concepto sobre lo que es el Registro Público de la Propiedad Inmueble, y lo define como una institución, que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad.

⁶GACETA, Diario Oficial del Estado. Ley 301, Ley de Reforma al reglamento del Registro Público, 7 de Enero de 1999. (<http://www.asamblea.gob.ni/>);



También en su arto 190 contiene expresamente las derogaciones al señalar:

“La presente Ley deroga las siguientes normas legales y reglamentarias:

1. Los Artículos del 13 al 27 del Código de Comercio relacionado con el Registro Mercantil.
2. Los artículos 3935, 3938, 3943, 3954, 3955, 3956, 3958, 3959, 3960, 3961, 3963, 3964, 3965, 3966, 3971 y 3973 del Código Civil y sus reformas.
3. El Reglamento del Registro Público anexo al Código Civil promulgado por Decreto del primero de Febrero de 1904, publicado en el Diario Oficial No. 2148 del cinco del mismo mes y año y sus reformas.
4. La Ley No. 80, Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble Mercantil, publicada en La Gaceta No. 50 del 13 de Marzo de 1990.
5. Cualquier otra Ley o Reglamento que se oponga”.⁷

⁷GACETA, Diario Oficial del Estado. Ley 698, Ley General de Registros Públicos, 17 de Diciembre del 2009.



2. PRINCIPALES CONCEPTOS RELACIONADOS CON EL REGISTRO PÚBLICO

En general, la palabra Registro se origina del latín “*regeustus*”, de *regere*, que quiere decir; copiar, trasladar, acción de registrar, lugar donde se registra.⁸

Al hablar de Registro Público pueden venirse a nuestra mente muchos conceptos, pues existen varios tipos de registros, por ejemplo:

- Registro Civil.

El Registro Civil es un organismo administrativo o servicio público, encargado de dejar constancia de los hechos o actos relativos al estado civil de las personas naturales, donde se inscriben los nacimientos, la filiación, el nombre y apellido de las personas, los fallecimientos reales o presuntos y los matrimonios. Asimismo, puede corresponderle, según el país, el registro de las guardas, la patria potestad, las emancipaciones y las nacionalizaciones, divorcios, separaciones o finalizaciones de uniones de hecho, etc.

En Nicaragua está regulado en el Tomo I del Código Civil en el Título VI Capítulos del I al X Artos 499 al 595.⁹

El 28 de Mayo del año 2008, los Diputados miembros de la COMISIÓN DE POBLACIÓN, DESARROLLO Y MUNICIPIOS de la Asamblea Nacional presentaron el Anteproyecto de “LEY GENERAL

⁸Sarria Zamora, Edgar. Del Registro Público y su práctica. Pág. 1

⁹Código Civil de la Republica de Nicaragua Tomo I, Bitecsa, Edición 1999, Managua, Nicaragua.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

DEL SISTEMA DE REGISTRO DEL ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA”, la cual después de transcurridos casi cinco años todavía se encuentra sin ser aprobada.¹⁰

- Registro de la Correspondencia.

Se trata, en lo Mercantil, de la conservación cuidadosa que de su correspondencia les impone el legislador a los comerciantes. En lo procesal, se está ante la medida que el juez dispone, con suspensión justificada así de la inviolabilidad de la correspondencia que las Constituciones proclaman en principio, contra algún sospechoso o acusado. Actualmente regulado en el Código de Comercio de la

¹⁰ Históricamente Nicaragua, adopta sus primeras resoluciones normativas en materia de registro Civil, con la emisión de la Ley de Registro Civil de Nicaragua del 30 de Enero de 1879. El eje normativo en materia de inscripción de nacimientos como hecho vital en el marco del Sistema de Registro Civil de Nicaragua, está constituido por el capítulo II del título VI del Libro Primero del Código Civil, promulgado por Decreto del primero de Febrero de 1904 y modificado por sucesivas disposiciones legales. Entre las disposiciones legales conexas al Código Civil, se puede citar: la Ley de Reposición de Partidas de Nacimiento, aprobada por Decreto No. 10 del 3 de Octubre de 1985; Ley Complementaria de Reposición de Partidas de Nacimiento, aprobada por Decreto del 30 de Junio de 1981, Ley Complementaria de Reposición de Partidas de Nacimiento, Decreto del 10 del 3 de Octubre de 1985, También la Ley de Identificación Ciudadana del 5 de Marzo de 1993.

En materia de Regulación Internacional, Nicaragua ha suscrito y ratificado una gama de instrumentos internacionales relacionados con la materia, , entre otros: La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1984; La Convención para Reducir los Casos de Apátridas de 1961; El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; La Convención Americana de Derechos Humanos de 1969; La Convención de Naciones Unidas Sobre los Derechos del Niño de 1989, Convención Internacional Sobre los Trabajadores Migrantes y sus Familias.

El Registro Central del Estado Civil de las Personas de Nicaragua, se crea mediante Decreto No. 34 del 17 de Agosto de 1972, como parte del esquema institucional establecido por la Ley de Cedula de Identificación Ciudadana, aprobado por Decreto No. 308 del 5 de Abril de 1972, y como organismo adscrito a la Dirección General de Cedulación, dependiente del Tribunal Supremo de Elecciones.

Mediante decreto No. 133 de 1988, el Registro del Estado Civil de las Personas fue transferido del Ministerio de Justicia a la dependencia del Consejo Supremo Electoral. De conformidad o concordancia con esta disposición la Ley No. 40 de Municipalidades, ratifica la atribución de las alcaldías de administrar el Registro Civil, bajo la dirección normativa y metodológica del Consejo Supremo Electoral; (<http://www.asamblea.gob.ni/>):



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

Republica de Nicaragua, artos. 46, 84, 85 y 111 inciso “e”¹¹; arto. 2400 del Código Civil.¹²

- Registro de la Propiedad Industrial.

Es la oficina pública, de régimen nacional, con la centralización adecuada que lleva la constancia oficial de la adquisición, uso, modificación, transmisión o extinción de las patentes, marcas de fábricas, nombres comerciales, modelos y recompensas. Nuestra legislación lo regula en diversas Leyes¹³, estas son: Código del Comercio de la Republica de Nicaragua en su capítulo II artículos del 13-27.¹⁴ Así mismo la Ley 354, Ley de Patentes de Invención, Modelos de Utilidad y Diseños Industriales, en sus capítulos: X “Procedimiento de Registro del Diseño Industrial”, artos. 77-84; capítulo XI “Normas de Registro de Diseño Industrial”, arto. 85-88; y capítulo XIV “Registro, Publicidad, Clasificación”, artos. 100-104.¹⁵

¹¹ Código del Comercio de la Republica de Nicaragua, Bitecsa, Edición 1999, Managua, Nicaragua. artos. 46, 84, 85, 111 inciso “e”.

¹² Código Civil de la Republica de Nicaragua Tomo II, Bitecsa, Edición 1999, Managua, Nicaragua. Arto. 2400

¹³ La creación del registro de la propiedad industrial de Nicaragua se realizó en el Salón de Sesiones de la cámara del Senado el 16 de Julio de 1935, publicado en la Gaceta No 14 de 1935, las dos reformas posteriores publicadas en la Gaceta No 104 del 5 de Abril y del 11 de Mayo, ambas de 1968. Navas Mendoza, Azucena. Curso Básico de Derecho Mercantil, Tomo I, Editorial Universitaria UNAN, León. 2008 Tercera Edición actualizada, publicada en el año 2007. Págs. 216-220.

¹⁴ Código del Comercio de la Republica de Nicaragua, Bitecsa, Edición 1999, Managua, Nicaragua. Capítulo II, artos. 13-27.

¹⁵ Ley 354, Ley de Patentes de Invención, Modelos de Utilidad y Diseños Industriales, Publicada en La Gaceta, D.O., No. 179 y 180 del 22 y 25 de Septiembre 2000. Capitulo X, artos. 77-84; Capitulo XI, artos. 85-88; Capitulo XIV, artos 100-104.



- Registro Público Vehicular.

Es un Registro de información a nivel nacional que tiene como propósito otorgar seguridad pública y jurídica a los actos que se realicen con vehículos que circulen en territorio nacional, mediante la identificación y control vehicular; además de brindar servicios de información al público. Actualmente regulado en la Ley 431, Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito, Capítulo II “De la Inscripción y los Procedimientos”, artos. 109 y siguientes.¹⁶ Existe también una norma activa complementaria de esta Ley, que es la disposición No 01/9/04.¹⁷

- Registro Académico.

Es un registro donde se brinda atención personalizada y asesoría en todos los trámites administrativos que debes realizar, ya que es aquí donde se ejecutan las actividades que ponen en funcionamiento las políticas académicas de un centro de estudios, garantizando la calidad de los servicios que ofrece dicho centro de estudios. La Ley 704, Ley Creadora del Sistema Nacional para el Aseguramiento de la Calidad de Educación y Reguladora del Consejo Nacional de Evaluación y Acreditación, Título III, Artos. 8 y siguientes, regula lo referido al Registro Académico.¹⁸

¹⁶ Ley 431, Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito, aprobada el 26 de Junio del año 2003, publicada en la Gaceta No 15 del 22 de Julio del 2003. Capítulo II, artos 109 y siguientes.

¹⁷ Norma activa complementaria de la ley 431, aprobada el 23 de Junio del año 2004, publicada en la Gaceta, D.O, del 23 de Agosto del año 2004, disposición No 019/04.

¹⁸ Ley 704, Ley Creadora del Sistema Nacional para el Aseguramiento de la Calidad de Educación y Reguladora del Consejo Nacional de Evaluación y Acreditación, Título III, artos. 8 y siguientes, aprobada el 13 de Abril del año 2011, publicada en la Gaceta, D.O, No 172 del 12 de Septiembre del 2011.



- Registro Parroquial.

Es la serie de libros que, desde su temprana organización, lleva la Iglesia Católica, por medio de sus parroquias, en cuanto a los nacimientos, bautismos, confirmaciones, matrimonios y defunciones de los fieles.

Aparte de otras muchas curiosidades y datos que pueden deducirse del Registro Parroquial, fundamentalmente encontraremos en él, el bautismo, la confirmación (en su caso), el matrimonio y el enterramiento e, indirectamente, la defunción) de un gran número de habitantes de Nicaragua desde el siglo XVIII a nuestros días, pues aún se mantiene su actividad, paralelamente con el Registro Civil, que copió en gran medida su sistema de funcionamiento.¹⁹

El Registro Parroquial es regulado por el Derecho Canónico, actualmente solo se llevan datos o registros de bautismos y matrimonios.²⁰

- Registro de Asociaciones y Fundaciones.

Al adquirir definida personalidad jurídica las diversas asociaciones por concesión específica del poder administrativo, este suele organizar una oficina o dependencia encargada de tal función, donde se inscriben las que en lo sucesivo actúan, sean laborales, mercantiles, recreativas o de otra índole, cualquiera. Ello permite también la

¹⁹ www.Laprensa.com.ni/religion.

²⁰ Conferencia Episcopal de Nicaragua.



adecuada inspección en su caso. La Ley 147, Ley General Sobre Personas Jurídicas sin Fines de Lucro, regula lo referido al control y registro de las mismas en sus Artos. 15 y 17.²¹

En cuanto a las Sociedades Mercantiles²² y las Sociedades Anónimas, estas están reguladas en el Código de Comercio, especialmente en los Artos. Del 201-285.²³

- Registro de la Propiedad Intelectual.

El Registro de la Propiedad Intelectual de Nicaragua, es la autoridad administrativa del Estado, responsable de administrar y hacer cumplir el mandato constitucional de garantizar los derechos de propiedad intelectual de las personas naturales o jurídicas, contribuyendo en creación y sostenimiento de un clima de negocios, generando la confianza necesaria entre los inversionistas nacionales y extranjeros. La Ley 380, Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, regula lo referido al Registro de Marcas en su Capítulo I arto. 2; Capítulo XVIII “Registro y Publicidad”, artos. 90-92; Capítulo XXIV “Registro de la Propiedad Intelectual”, artos. 130-142.²⁴

²¹La Ley 147, Ley General Sobre Personas Jurídicas sin Fines de Lucro, aprobada el 19 de Marzo de 1992, publicada en la Gaceta, D.O, No 102, del 29 de Mayo de 1992, artos. 15 y 17.

²²Código Civil de la Republica de Nicaragua, de 1904, arto. 3175.

²³Código de Comercio de la Republica de Nicaragua, de 1916, artos. 201-285.

²⁴La Ley 380, Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, aprobada el 26 de Marzo del año 2001, Publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No.70 del 16 de abril del 2001, Capítulo I arto. 2; Capítulo XVIII “Registro y Publicidad”, artos. 90-92; Capítulo XXIV “Registro de la Propiedad Intelectual”, artos. 130-142.



- **Registro Marítimo.**

Es aquel en que se asienta la existencia de buques y otros aparatos flotantes, así como los actos relativos a esos bienes.²⁵ La Ley 399, Ley de Transporte Acuático, lo regula en su Capítulo VII, artos. 40-43.²⁶ La autoridad marítima en este caso es la Dirección General de Transporte Acuático o simplemente la D.G.T.A., adscrita al Ministerio de Transporte e Infraestructura y que actuará con el apoyo de los Distritos Navales adscritos a la Fuerza Naval del Ejército de Nicaragua, según lo establece la Ley antes mencionada.

- Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, que es objeto de nuestro estudio.

El **Registro Mercantil** es un Registro Público,²⁷ cuyo objeto es la inscripción de los comerciantes y empresarios y demás sujetos establecidos por la ley²⁸, y de los actos y contratos de comercio; la inscripción y legalización de los libros de los comerciantes o empresarios; y cualquier otra información que determine la ley de la materia²⁹siendo obligatoria la inscripción³⁰ para los comerciantes sean

²⁵Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Pág. 824-826

²⁶ Ley 399 del 4 de Julio del 2001, Ley de Transporte Acuático, Capítulo VII, artos. 40-43.

²⁷Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 152

Código de Comercio, arto. 23

²⁸ La Ley 139, Ley que da mayor utilidad a la institución del Notariado, publicada en la Gaceta D.O. No 36 del 24 de Febrero de 1992, en su arto. 4 establece que toda persona que se dedicare al comercio como actividad profesional, podrá declararse y constituirse como comerciante en escritura pública ante notario, de acuerdo a las indicaciones del arto. 15 del Código del Comercio. El testimonio se inscribirá en el registro mercantil y un aviso circunstanciado se publicara en la Gaceta o en un Diario de la capital.

²⁹Ley 698, Ley General de Registros Públicos, Arto. 153

³⁰ E l arto. 19 del Código de Comercio establece que es obligatorio la inscripción de los comerciantes en el registro, para asegurar la inscripción, se establecen sanciones: económicas (multas), falta de eficacia de los



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

estos individuales o jurídicos³¹ y se llevara a cabo mediante el sistema de folio personal con un número registral perpetuo.³²

Según el **Diccionario de Manuel Osorio**³³ da el concepto de **Registro de la Propiedad** Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

El Registro de la Propiedad Inmueble es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre, reflejada en los libros y asientos correspondientes donde se anotan o inscriben lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos como para su constancia, defensa y eficacia ante terceros.³⁴

Así mismo **la Corte Suprema de Justicia**, lo denomina como la institución del Estado responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la tradición del dominio de Bienes Inmuebles y demás derechos reales sobre Inmuebles, la inscripción de personas jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil, y

contratos. Etc. Y en su parte final establece las penas a las que está sujeto en caso de no verificar su inscripción.

³¹Ob. Cit. Arto. 155

Código de Comercio, arto. 19

³²Ley 698. Ley General de Registros Públicos. Arto. 154

³³Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Pág. 825

³⁴Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico del Derecho Usual. Tomo VII. Pág. 99



los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral.³⁵

2.1 DEFINICIONES DE AUTORES

Según **Myriam Jarquín de Medina** en su obra **EL REGISTRO PÚBLICO EN NICARAGUA**, el Registro de la Propiedad Inmueble es la institución que 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 de ordenamiento de la propiedad es fundamental para cumplir con el objetivo de la estabilidad y tenencia de la tierra, es el órgano que garantiza el derecho legal sobre la propiedad.³⁶

Para **Ramón María Roca Sastre**, Registro es la institución jurídica destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, y tiene por objeto la registración de constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles.³⁷

Román Sánchez define el Registro Inmobiliario como el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de dominio y de los derechos reales inherentes que lo afectan, y aún de

³⁵ www.poderjudicial.gob.ni/registro_publico/ y (<http://www.asamblea.gob.ni/>);

³⁶Jarquín de Medina, Myriam. Revista del Poder Judicial, Justicia. Edic. 21. Vol. 5. Pág. 3

³⁷Casso Romero, Ignacio. Derecho Hipotecario o del Registro Público. Pág. 17



cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de bienes.³⁸

Para **Sanz Fernández** el Registro de la Propiedad como institución tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del registro de la propiedad.

También se considera el **Registro de Propiedad** como la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios, bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

2.2 CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO PÚBLICO

1. Contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza adjetiva.
2. Es limitativo, en el sentido que solo serán inscribibles los actos estipulados en la Ley.

³⁸Sarria Zamora, Edgar. Del Registro Público y su Práctica. Pág. 1



3. Es, como dice Sanz Fernández, un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, primero exigiendo que los actos o contratos a inscribirse consten en títulos públicos; segundo, prescribiendo en la redacción de los asuntos, circunstancias, cuya omisión acarrea nulidad en muchos casos.
4. Es público porque puede ser consultado por cualquier persona; en el cual los títulos al ser inscritos salen de la clandestinidad y se hacen públicos, del conocimiento de todos, y por lo tanto oponible a terceros.
5. Carece de sustantividad propia en el sentido de disciplina independiente.
6. Es un derecho constitutivo y legitimador de situaciones jurídicas.
7. Se refiere fundamentalmente a inmuebles y es un derecho protector del tráfico jurídico.³⁹

2.3 DIFERENCIA ENTRE DECLARAR Y CONSTITUIR

La diferencia entre estos vocablos va desde su origen etimológico:

La palabra **declarar** viene del latín *declarare* formada del prefijo *de-* (denota separación de arriba abajo) y *clarare* (clarificar). Es decir, dejar algo bien claro.

Y se refiere a explicar de manera perceptible un hecho o cosa que no está clara y que tiene por objeto la declaración de un derecho, es decir, dejar algo que ya existe en claro públicamente.⁴⁰ **En cambio,**

³⁹ Chiriboga Toapanta, Ana Elizabeth. Tecnologías de la información aplicada al Derecho Inmobiliario Registral Jurídico. Cap. IV Derecho Registral. UTN-FICA-EISIC. Pág. 82-83.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

La palabra **constituir** viene del latín *constituere*, formada del prefijo *con-* (convergencia, reunión) y el verbo el *statuere* (establecer).

Y se refiere a formar, juntar o componer una cosa para que queden firmes, bien paradas y de esta manera distinguirla de otras. En sentido jurídico significaría **otorgar o adquirir cierta calidad, condición o situación legal.**⁴¹

2.3.1 REGISTRO PÚBLICO DECLARATIVO

La regla general de nuestro Derecho es que los derechos reales se adquieren, se construyen y se transmiten con independencia del Registro de Propiedad. Rige la teoría del título y del modo. Presupuesto un título válido y eficaz, el efecto jurídico real es atribuido a la tradición, sin necesidad de inscripción.⁴²

En este sentido un Registro Público es **Declarativo** cuando **el acto o el derecho real se constituye fuera del Registro** y su inscripción **otorga publicidad registral**, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, **podemos inscribir si lo deseamos.**

En los Sistemas Registrales Declarativos la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros, porque la inscripción, en este caso se limita a publicar el cambio real acaecido al margen del registro, aunque de esa publicidad se deriven importantes efectos protectores para el titular registral y, sobre todo, para los adquirentes

⁴⁰ Diccionario Enciclopédico, Larousse ilustrado 2001. Pág. 316.

⁴¹ Diccionario Enciclopédico, Larousse ilustrado 2001. Pág. 279.

⁴² Sánchez Calero, Francisco Javier. Manual de Derecho Inmobiliario Registral. Pág. 110.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

del titular registral que reúnan ciertos requisitos.⁴³ Es decir, **el derecho se constituye fuera del Registro** y la registración trae como consecuencia que el derecho pueda oponerse ante terceros.

Según el tratadista Ramón María Roca Sastre, **la inscripción es declarativa**, cuando la mutación jurídico-real inmobiliaria se opera **independientemente del registro**.⁴⁴

Jerónimo Gonzales opina que las inscripciones son declarativas cuando sirven para conocer o declarar un estado jurídico que de antemano parece dotado de acciones reales.⁴⁵

Para Sanz la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real sin añadirle un valor especial por sí mismo, el derecho real nace, existe fuera del registro y las inscripciones que en este se practican se refieren a derechos reales ya existentes careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo, el registro solo así para dar publicidad.⁴⁶

Según Lacruz las inscripciones declarativas son las que se limitan a manifestar un cambio real sin haber intervenido en él, declaran una transferencia de propiedad que se ha producido ya, cuando llegan al registro.⁴⁷

⁴³ Ob. Cit. Pág. 110.

⁴⁴ Roca Sastre. Ramón Ma. Derecho Hipotecario. Tomo I. Pág. 214

⁴⁵ Ob. Cit. Pág. 214

⁴⁶ Ob. Cit. Pág. 214

⁴⁷ Ob. Cit. Pág. 215



La función de la inscripción declarativa es dirimir los conflictos entre varios adquirentes provenientes de un transmitente común siempre que se refiera al mismo bien. Los autores antiguos ya tenían muy en claro que los contratos por sí mismos transmiten la propiedad, AUN FRENTE A TERCEROS, siempre que esta regla no encuentre un excepcional obstáculo en la inscripción si es que se presenta un conflicto entre un título inscrito frente a otro no-inscrito. **La inscripción declarativa no es un mecanismo para adquirir el derecho, sino una garantía para evitar que eventuales contradicciones puedan a su vez inscribir, y ser preferidos en el conflicto.** Es decir, **la falta de inscripción no impide ser propietario**, pero conlleva el riesgo de que un tercero cualificado pueda consolidar una adquisición a *non domino* permitida por la ley y cuyo fundamento se encuentra en tutelar la seguridad jurídica en la circulación de los bienes.

El **efecto declarativo consiste** en que, **registrado el acto jurídico, de inmediato surte efectos contra terceros.** Adviertese que, el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro. En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de Ley, para la producción de los efectos indicados.⁴⁸

⁴⁸Sánchez Colín, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Pág. 105.



2.3.2 REGISTRO PUBLICO CONSTITUTIVO

El **Registro Público constitutivo** considera el acto de la **inscripción** en el Registro de la Propiedad **como un requisito sine quanon, para dar existencia a un derecho. Es constitutivo** cuando el acto o el derecho real se constituye con la inscripción, es decir, **cuando los derechos reales nacen recién con la inscripción en el Registro**. Esto significa que **la inscripción**, en esos casos, **es un requisito imprescindible**, exigido por la Ley, **para que la adquisición, constitución o transmisión del derecho real se produzca**. Sin inscripción, aun cuando hubiera habido tradición, la modificación jurídico-real es imposible.⁴⁹

Para Roca Sastre es **constitutiva**, cuando además el registro interviene como **factor o elemento unido a otro para que tal mutación se produzca**.⁵⁰

Jerónimo Gonzales considera que son constitutivas cuando sirven de complementos a los supuestos extra-hipotecarios y constituyen con ellos el derecho real.⁵¹

Para Sanz es aquella que por sí misma o con otros elementos previos de carácter necesario da vida al derecho real, o es un elemento de su constitución, suspensión o modificación.⁵²

⁴⁹Sánchez Calero, Francisco Javier. Manual de Derecho Inmobiliario Registral. Pág. 110.

⁵⁰Roca Sastre. Ramón Ma. Derecho Hipotecario. Tomo I. Pág. 214

⁵¹Ob. Cit. pág. 214

⁵²Ob. Cit. Pág. 214-215



Según Lacruz son las que publican un cambio real que ellas mismas provocaron, sirven no solo para declarar el cambio real, sino además previamente para constituir el derecho real cuya existencia pública desde entonces.⁵³

En el **sistema constitutivo, el derecho nace con el acto jurídico**, en este caso **el contrato**, y **se perfecciona con la inscripción en el Registro Público**. Podemos equiparar este sistema a la tiradito por lo que **la inscripción no es potestativa sino obligatoria**. La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y por otro lado, **atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público**.

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.

La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que **no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro**. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya

⁵³Ob. Cit. Pág. 215



que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extra registral.

El **efecto constitutivo** consiste en que, **el acto jurídico solo se perfecciona, en cuanto es inscrito en el Registro Público**, lo cual **significa que solo alcanza la plenitud de sus efectos legales a partir de su inscripción**. En este caso el Registro Público interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca el efecto deseado; de lo contrario el acto adolece de nulidad.⁵⁴

2.4 EL REGISTRO PÚBLICO EN NICARAGUA

Según la ley 698, Ley General de Registros Públicos publicada en la GACETA Diario Oficial el día Jueves 17 de Diciembre del 2009, En su **artículo 71** define al Registro Público de la Propiedad Inmueble, como una institución, que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad. Cuyo objeto de dicha institución, según el arto. 72 de la misma Ley, es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles; y propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles asegurando su recuperación.⁵⁵

⁵⁴Sánchez Colín, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Pág. 105.

⁵⁵Ley 698, Ley General de Registros Públicos. Arto. 71.



La inscripción que se hace en el Registro en general es declarativa, es decir, declara o publica un acto que adquiere existencia y validez fuera del Registro y no por él, vale contra terceros; pero en caso de sociedades mercantiles es constitutiva, tal ocurre por ejemplo con la personalidad jurídica de las sociedades que no nacen como tales personas hasta la inscripción, sin perjuicio de que existan como contrato entre los socios: las personalistas desde que concurren los requisitos esenciales del contrato y los capitalistas, desde la escritura pública.⁵⁶

3. BREVE RESEÑA HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL NICARAGUENSE

3.1 Finalidad del Registro Público Nicaragüense en la Historia

La tenencia de la tierra y los derechos sobre ésta, constituyen uno de los aspectos más trascendentales en la vida económica y política de Nicaragua. No en vano se ha dicho que mientras la problemática sobre la tenencia de la tierra subsista, no se puede dar la consolidación de la democracia y el despegue de la economía nacional.

En procura de tratar de solucionar ese problema, en el marco del Proyecto de Ordenamiento de la Propiedad Agraria se inició en el año 1994 el Programa Nacional de Catastro, Titulación y Registro de la Propiedad Agraria, siendo uno de sus objetivos específicos modernizar las instituciones que regulan la propiedad inmobiliaria en su aspecto

⁵⁶ Navas Mendoza, Azucena. Curso Básico de Derecho Mercantil, Tomo I, Editorial Universitaria, UNAN, León, 2008. Tercera Edición Actualizada con el Registro Mercantil, Publicado hasta el año 2007, pág. 105-117



legal y geográfico: Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, es a través de estas instituciones que puede dimensionarse y cuantificarse el problema de la tenencia de la tierra y que sirven como instrumento perfecto, tanto desde el punto de vista jurídico, para consolidar el derecho de propiedad, como geográficamente, para ubicar materialmente en la realidad, el terreno sobre el cual recae ese derecho real inmobiliario.

La situación política de ordenamiento de la propiedad a través de un proceso masivo de titulación del sector reformado fue el marco para el desarrollo del Proyecto de Modernización de los Registros Públicos integrado en el Programa Nacional de Catastro, Titulación y Registro de la Propiedad Agraria.

Con el objetivo planteado en el marco del Programa de Ordenamiento de la Propiedad Agraria, la Corte Suprema de Justicia para fortalecer institucionalmente la entidad registral integra el Proyecto de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil en su Plan de Modernización del Poder Judicial período 1997-2011, con metas de ejecutar una serie de acciones tendientes a transformar aspectos de la superestructura funcional, la estructura administrativa y la infraestructura operacional, encaminadas a la implementación de un verdadero Proceso de Reforma Registral que demanda actualmente su continuidad que permita establecer las bases de un Registro moderno, seguro y eficiente.⁵⁷

⁵⁷Jarquín de Medina, Myriam. Revista del Poder Judicial, Justicia. Edic. 21, Vol. 5 Pág. 2



Con el establecimiento del Registro Conservatorio se llenó un gran vacío en materia registral. Las dos ideas fundamentales en que descansaba el sistema, y en esto siguió el germánico, son: la publicidad y la especialidad. En el nuevo sistema, que cierra las puertas a las hipotecas ocultas, la materia de la inscripción es amplia, pues al registro ingresan el dominio de las inmuebles y los demás derechos reales constituidos sobre los mismos.⁵⁸

El Derecho Inmobiliario Registral se vale del Registro Público para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma. El hecho de constar registradas en el propio registro las titularidades inmobiliarias sirve al Derecho Inmobiliario Registral para presumir de momento la legitimidad del Derecho Registral y de hacerle servir de protección firme de los terceros adquirentes que reúnan las circunstancias necesarias para tal protección. A la vez, el propio Registro permite que los que tengan interés legítimo acerca de su contenido puedan informarse.

Por tanto, la finalidad del Derecho Registral desde sus principios hasta hoy en día es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos (por ejemplo: la información sobre el propietario, los gravámenes, la situación física), facilitando de esta manera el tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. En este sentido, la doctrina más moderna viene proclamando las ventajas de un sistema sin soluciones radicales, en donde la inscripción juegue un

⁵⁸ Navarro Medal, Carlos. El Registro Público en Nicaragua. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Registral. 24 de Diciembre del 2010.



papel importante para la seguridad del tráfico, pero sin cerrar los ojos a la realidad extra registral.

El Registro es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de certidumbre en la titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que se debe encuadrar como una figura de SEGURIDAD JUSTA, y no sólo ante un instituto de mera seguridad vaciado de contenido o sin finalidades valiosas. Detrás de ella subyace una racionalidad lógica y económica, así como un apego profundo por la conducta leal y honesta, es decir, por el acto bueno y justo.

La Corte Suprema de Justicia, procurando la modernización del registro de propiedades creó una Ley que llena las expectativas en materia registral con el fin de mejorar la administración, control y organización, garantizando a la sociedad la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimientos documental o material y publicitaria, sirviendo como un medio para facilitar a los usuarios los tramites de inscripción y de publicidad registral; así lo establece la Ley 698, Ley de Registros Públicos, en su arto. 4.⁵⁹

Los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica y para ello el sistema registral nicaragüense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales

⁵⁹ Ley 698, Ley General de Registros Públicos. Arto. 4



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON
que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil,
eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

FINES FUNDAMENTALES

1. Asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial, legitimando y protegiendo las titularidades registrales y a los terceros adquirentes.
2. Efectuar la publicidad informativa del contenido de los libros del registro.
3. Suministrar datos a las estadísticas de contratación inmobiliaria.
4. Facilitar las actividades del estado dirigidas a finalidades agrarias y de la propiedad urbana.
5. Cooperar a la coordinación del Registro de la Propiedad Inmueble con las oficinas de catastro.
6. Ser un importante auxiliar para la efectividad de algunas contribuciones e impuestos.⁶⁰

⁶⁰Chiriboga Toapanta, Ana Elizabeth. Tecnologías de la información aplicada al Derecho Inmobiliario Registral Jurídico. Cap. IV Derecho Registral. UTN-FICA-EISIC. Pág.83.

Marquez, Daniel. Los Paradigmas de Gobernanza y Transparencia en el Derecho Registral, Congreso Internacional de Derecho Registral, Ciudad de México. DF. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Registral - Del 24 al 26 de marzo de 2010 -Coordinación del Programa de Posgrado en Derecho de la UNAM.



4. CONCEPTO DE PRINCIPIOS REGISTRALES Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN NICARAGUENSE VIGENTE

4.1 Principio de Inscripción

La inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

Ahora, cuando se registre un documento en el cual se renuncie, se rescinda, se resuelva, se extinga, se ceda o traspase algún derecho, o se modifique algún acto, se pondrá en el instrumento donde se había declarado o creado el mismo derecho, o hecho constar el acto, una nota marginal en la cual se expresan dichas circunstancias, y la fecha y la oficina en que se ha efectuado el Registro.⁶¹

Este **principio** está **consagrado en el Arto. 82 de la Ley 698**, que establece: “se efectuara la tradición de los bienes raíces, lo mismo que el de las naves, por la inscripción del título en el registro de la propiedad.

⁶¹Código Civil de la Republica de Nicaragua. Arto. 1926



De la misma manera se efectuara la tradición de los derechos de herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, hipotecas, anticresis y demás derechos reales constituidos sobre inmuebles”.⁶²

4.2 Principio de Legalidad

Es el que exige a los registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos.

Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que solo tengan acceso al registro, así lo establecen los **artos. 35 y 36 de la Ley 698**. Así mismo **el arto 1913 C** establece: “todo título que se lleve a registrar debe designar claramente el nombre, apellido, edad, profesión y domicilio de las partes y la fecha de la escritura en letras.”⁶³

El instrumento público es el único medio de llevar al Registro el derecho que se pretende inscribir, ya sea escritura pública, sentencia o decreto judicial; sin embargo, las partes pueden en documento privado enmendar y suplir las designaciones defectuosas e

⁶²Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 82

⁶³Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 35-36
Código Civil de la Republica de Nicaragua, arto. 1913



insuficientes de los títulos a fin de que el registrador, ya sin obstáculos, proceda a la inscripción.⁶⁴

El registrador no puede negar ni retardar la inscripción de los títulos que se presentan a su despacho. No obstante, podrá negarla si es en algún sentido inadmisibles, por ejemplo: si no es auténtica o no esta en el papel correspondiente la copia que se le presente, si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere, si no se ha dado cumplimiento a lo prescrito en los **Artos. 73 y 74 de la ley 698**, si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción. **Arto. 37 ley 698.**⁶⁵

4.3 Principio de Rogación.

La actividad registral se inicia a petición del interesado; para que se practique la inscripción que puede resultar del título que presenta, el Registrador, previo a examen del documento, puede acceder a su inscripción en cuyo caso se extenderá el asiento correspondiente; o bien negarse a ello.

El procedimiento registral es breve en tramites: petición, decisión y recurso, en su caso; pero intenso y complicado en la actividad que desarrolla el registrador en su función calificadora. Este principio está recogido en el **Arto. 3944 C.**⁶⁶

⁶⁴ Escobar Fornos, Iván. Derecho Registral Comparado. Pág. 77

⁶⁵ Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 73,74, 37

⁶⁶ Código Civil de la Republica de Nicaragua. Arto. 3944



Los interesados pueden pedir la inscripción personalmente o por medio de un apoderado o de su representante legal, y el asiento será firmado por cualquiera de ellos. Esto se explica si se tiene en cuenta que en el Registro se opera la tradición. Anotado el título en el Repertorio, el interesado puede desistir de la inscripción. El Registrador dejara constancia del hecho y del motivo de la no inscripción bajo el mismo número que al título se le haya asignado en el Repertorio. También puede el interesado desistir de la inscripción y retirar su título cuando reconoce la justicia de los motivos del registrador para negarle la inscripción.⁶⁷

En el **Arto.32 de la ley 698** encontramos regulado este principio así: “El procedimiento registral se iniciara con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba actuar de oficio conforme a lo previsto en esta ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandato de ley expresa”.⁶⁸

4.4 Principio de Prioridad.

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el

⁶⁷ Escobar Fornos, Iván. Derecho Registral Comparado. Pág. 78-79

⁶⁸Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 32



primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

Así lo establece el **Arto. 31 de la ley 698**: “la prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el registro. Se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma”.⁶⁹

4.5 Principio de Especialidad.

El principio de especialidad descansa en la finca inmatriculada (a cada finca un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los registros públicos.

Este principio, que originalmente nació como una reacción contra las hipotecas generales, hoy en día impregna todo el sistema.⁷⁰

El **Arto. 111 de la ley 698** se pronuncia al respecto estableciendo que: “No podrán practicarse anotaciones preventivas de carácter genérico. La resolución judicial que la ordene, deberá expresar con claridad, las fincas o derechos afectados, y la cuantía u obligación de que

⁶⁹Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 31

⁷⁰ Escobar Fornos, Iván. Derecho Registral Comparado. Pág. 90



respondan todas ellas o su distribución en el caso de que se hubiese efectuado”.⁷¹

Nuestro Código Civil consagra este principio en los Artos. 3952 C y 8 del Reglamento del Registro Público y otros. Se extiende:

- A la determinación de la finca para **identificar o individualizar la finca** debe hacerse constar en el registro **su naturaleza, situación, cabida, linderos, nombre y número**, si constare en el título.
- Determinación de los sujetos la determinación de los **titulares registrales** se logra consignando el **nombre, apellido y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción**. También se hará constar el **nombre y apellido de la persona que transfiera o constituye el derecho**.
- Determinación de los **derechos** para la determinación de los mismos se hará constar la **naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscribe**. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituye el que sea objeto de la inscripción. En las **inscripciones hipotecarias** se hará constar el **monto del crédito, sus plazos y condiciones**, si el crédito causa interés, **la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr**.⁷²

⁷¹Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 111

⁷² Escobar Fornos, Iván. Derecho Registral Comparado. Pág. 90



4.6 **Principio de Tracto Sucesivo.**

En virtud de este principio, **todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vicios o sellos registrales.** Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el registrador en virtud de sus facultades, denegara la inscripción o anotación. Para este principio se toma el **Arto. 90 de la ley 698** que establece: “Para inscribir o anotar títulos por lo que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores o registradoras denegaran la inscripción solicitada. En el caso de que no esté inscrito el derecho del transferente, pero del documento cuya inscripción se pretende, refleje los antecedentes del título previo de inscripción, se tomara la anotación preventiva que se refiere esta ley, a instancia del interesado”.⁷³

4.7 **Principio de Legitimación.**

El **Arto. 81 de la ley 698** que se refiere al efecto y Plazo de Vigencia del Asiento de Presentación de los Documentos, establece que “El procedimiento de inscripción iniciará con el asiento de presentación

⁷³Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 90



del documento que contenga la constitución, modificación o extinción de derechos reales, por parte de quien tenga legítimo interés de que se practique la inscripción. Se entenderá que está legitimado y tiene interés legítimo, el transmitente del derecho, el adquirente del derecho o sus representantes legales debidamente acreditados según la ley y que conste que tienen facultad para solicitar la inscripción”.⁷⁴

4.8 Principio de Fe Pública Registral.

La ley 698 se pronuncia al tenor de este principio en su **Arto. 42**, en el que se refiere a la presunción de exactitud y veracidad de los asientos registrales, estableciendo que: “Los asientos del Registro se presumen exactos, veraces e íntegros, determinando el contenido y extensión de los derechos inscritos con carácter exclusivo y excluyente, razón por la cual al titular registral se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en los procesos judiciales, en la forma en que el propio asiento determina. Esta protección se refiere a la existencia, titularidad, pertenencia del derecho, el título o causa de adquisición y el ejercicio y extensión del derecho”.⁷⁵

4.9 Principio de Publicidad.

Publicidad en sentido amplio es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento, en sentido menos amplio consiste en

⁷⁴Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 81

⁷⁵Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 43



la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognoscibilidad general.

Desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad de tráfico. Constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización de las situaciones jurídicas verificada por la administración pública.

El Registro es esencialmente público y, por consiguiente, puede ser consultado por cualquiera en la misma oficina y tomar los apuntamientos que crea conveniente.

Este principio lo encontramos regulado en el **Capítulo VI de la ley 698** en los **Artos. 51, 52, 53, 54, 55, 56 y 57.**⁷⁶

⁷⁶Ley 698, Ley General de Registros Públicos, arto. 51. se refiere a la información pública. Arto. 52. Prohibición de acceso directo a los libros físicos. Arto. 53. Alcance de la publicidad registral. Arto. 54. Certificaciones, informes y copias. Valor, medio y forma de extenderlas. Arto. 55. Certificadores con jurisdicción fuera de su oficina registral. Arto. 56. Contenido de las certificaciones. Arto. 57. Tipos de certificaciones. (<http://www.asamblea.gob.ni/>)



CAPITULO II

VALORACIÓN SOBRE LA DECLARATIVIDAD O CONSTITUTIVIDAD DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y MERCANTILES DE NICARAGUA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 698

1. Valoración de los Artos. 46 y 49 de la Ley #698.

Para conocer la naturaleza real del Registro Público no es suficiente el estudio de la doctrina sobre la materia que la regula, es necesario además estudiar su evolución en el tiempo tanto en la práctica como en su regulación legal.

Encaminados en esta dirección tomamos como base fundamental de nuestro estudio los Artículos 46 y 49 de la Ley General de Registros Públicos, Ley 698, que se refieren a la Constitutividad y Declaratividad del Registro respectivamente, los que analizaremos porque consideramos sustanciales y de vital importancia para poder determinar la naturaleza real de esta institución pública.

En base a los estudios realizados consideramos que el Arto. **46** de la Ley #698, es argumento suficiente, si hablamos de la **constitutividad** porque literalmente expresa sobre la constitución de derechos: “únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su



derecho en el registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento”. Y siendo que la constitutividad se refiere al nacimiento de un derecho a partir de su inscripción, la inscripción es obligatoria, ya que si no se inscribe no hay derecho, por consiguiente los títulos sujetos a inscripción que no estén debidamente inscritos no perjudican a terceros sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo, así lo establece la Ley #698, en su Arto. 44 párrafo 1. Y el Artículo 95 de la misma también se pronuncia al respecto cuando establece que: “los títulos sujetos a inscripción que no estén debidamente anotados, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo...”

El **Arto. 49**, de la Ley #698 por el contrario se refiere a la **declaratividad** cuando establece respecto al tercero registral: “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro.”

Esto porque la **declaratividad consiste en dar publicidad** a los derechos constituidos fuera del Registro a partir de la realización del negocio jurídico, siendo oponible frente a terceros, es decir que en la declaratividad la inscripción no es obligatoria porque no es un mecanismo para adquirir derecho, pero la sola inscripción del derecho da garantía y protección de ese derecho tanto al titular del derecho



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON
como al titular adquirente, en este sentido **la falta de inscripción no impide ser propietario.**

El **Reglamento de la Ley #698**, en el **Artículo 53**, se pronuncia al respecto cuando se refiere al Efecto de Publicidad Registral, y textualmente dice:

Arto. 53: “El dominio o cualquiera otro derecho real que conste en las inscripciones o anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro por medio de una inscripción separada y especial, producirán efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo.

Lo dispuesto en el inciso anterior se entenderá sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente los referidos derechos.

Cuando los procesos registrales se lleven mediante el uso de sistemas automatizados, la inscripción provisional y la definitiva, la administración de imágenes y notas digitales, surten efecto respecto a terceros, desde la fecha de la presentación del título”.

2. Análisis sobre la Declaratividad o Constitutividad de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua, de conformidad con la Ley #698.

La regla general de nuestro Derecho es que los derechos reales se adquieren, se construyen y se transmiten con independencia del Registro de Propiedad, por esto y por la doctrina que antecede y que



hemos estudiado consideramos que el Registro Público es de naturaleza Declarativa, porque es un medio de garantía que otorga seguridad jurídica a los actos registrales, a sus titulares y terceros adquirentes, y su inscripción permite la publicidad registral protegiendo el derecho inscrito. Es decir que la **inscripción declarativa** es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real sin añadirle un valor especial por sí mismo, **el derecho real nace, existe fuera del registro y las inscripciones que en este se practican se refieren a derechos reales ya existentes careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo**, el registro solo sirve para dar publicidad.

La Ley 698 en su **arto. 49**, se refiere a la **declaratividad** cuando establece respecto al tercero registral: “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro.”

En resumen, según la Ley 698, **la declaratividad consiste en dar publicidad a los derechos constituidos fuera del Registro a partir de la realización del negocio jurídico**, siendo oponible ante terceros, es decir que en la declaratividad la inscripción no es obligatoria porque no es un mecanismo para adquirir derecho, pero la sola inscripción del derecho da garantía y protección de ese derecho tanto al titular del



derecho como al titular adquirente, en este sentido **la falta de inscripción no impide ser propietario.**

3. Valoración sobre la Declaratividad o Constitutividad de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua, de conformidad con la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

El Registro Público es una de las instituciones más importantes de la función administrativa del Estado, creada para regular el tráfico comercial, económico y jurídico de la propiedad inmueble y mercantil, en la que se vinculan a diario Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho (Registradores Públicos, Directores de Catastro, Jueces, Procuradores, Notarios Públicos y Abogados), a quienes por sus conocimientos y experiencia en el ejercer de las profesiones jurídicas nos es menester consultar su opinión o criterio respecto a la naturaleza del Registro Público, lo que nos orientará en alguna manera sobre la dirección a tomar en nuestra investigación, permitiéndonos hacer consideraciones importantes sobre su posición respecto a las interrogantes que florecen en nuestro afán por valorar la naturaleza constitutiva o declarativa de nuestro Sistema Registral, donde nuestro principal instrumento es la Ley 698, Ley General de Registros Públicos de Nicaragua.



Que si La legislación nicaragüense define claramente la naturaleza (Constitutiva o Declarativa) de los Registros Públicos y Mercantiles, es una incógnita controversial en nuestro estudio por la abundancia de criterios al respecto pues, Los Registradores Públicos, consideran que en la Ley 698, Ley objeto de nuestro estudio, hay una clara definición de la naturaleza del Registro, esta misma opinión comparten los Abogados.

El encontrarnos con un mismo criterio en estas dos clases de funcionarios nos permite abordar la temática desde un aspecto específico en el criterio material de la ley, de tal manera que nos permita aproximarnos a nuestro propósito de conocer la naturaleza real del Registro Público, sin embargo, si nos referimos a los Notarios Públicos, parcialmente comparten la opinión de los Registradores y Abogados porque unos (mayoría) encuentran en nuestra legislación una clara definición de la naturaleza del Registro, otros (minoría) por el contrario opinan que no hay claridad en la definición de la Ley respecto a la naturaleza del Registro.⁷⁷

He aquí la controversia que hace surgir la duda de que si nuestra legislación no define claramente la naturaleza del Registro o los Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho no tienen un claro y absoluto conocimiento de la definición de la Ley.

Por nuestra parte, luego de estudiar minuciosamente la Ley, no encontramos una clara definición sobre tal naturaleza. Sin embargo sabemos que en la práctica, el Registro Público ejerce eficazmente

⁷⁷ Véase gráfico número I en anexos



una función Declarativa en lo que se refiere a la materia que regula propiamente dicha, y al mismo tiempo ejerce una función Constitutiva en relaciones jurídicas de carácter Mercantil, pero la Ley en su esencia no define taxativamente si la naturaleza del Registro Público es Declarativa o Constitutiva, mas en algunos artículos de la misma podemos estudiar una u otra posición aun implícitamente, tomando en consideración los conocimientos, del intérprete de la Ley, sobre la materia en cuestión.

Siendo que la Ley no define claramente la naturaleza del Registro Público, consideramos oportuno e importante cuestionar a nuestros entrevistados sobre la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua de los cual se obtuvo como resultado que los Funcionarios del Registro Público sostienen uniformemente que la naturaleza predominante del Registro Público es Declarativa, dando méritos a una naturaleza más amplia refiriendo que la función del Registro es también Constitutiva en relaciones jurídicas de carácter Mercantil.

Existen opiniones compartidas sobre la misma posición por parte de los Funcionarios de Catastro (Catastro Físico INETER del Departamento de León y Catastro Municipal de León) siendo que estas son instituciones independientes. A esta posición de suman los señores Jueces de Distrito Civil del Departamento de León y Procuradores al considerar que la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua es Declarativa; contraria con la posición de Notarios Públicos que por un lado unos



opinan que es de naturaleza Declarativa, sin embargo otro difieren opinando que su naturaleza es Constitutiva.

Los Abogados están en la misma situación que los Notarios porque unos opinan que la naturaleza predominante del Registro es Declarativa, sin embargo otros opinan lo contrario.

Acerca de la pregunta numero dos que versa sobre la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua, en el grafico-resumen (pastel) del universo de entrevistas aplicadas se refleja que el 70.59% de los entrevistados opina que naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua es Declarativa y el 17.65% por el contrario opina que la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles es Constitutiva, sin embargo 11.76% de los entrevistados no contestó⁷⁸. Es por ello que por nuestra parte afirmamos que la naturaleza predominante del Registro Público es Declarativa ya que la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros, acto o derecho que se constituye fuera del Registro y cuya inscripción otorga la publicidad registral por que la inscripción en este caso se limita a publicar el cambio real acaecido al margen del Registro aunque de esta publicidad se deriven importantes efectos protectores para el titular registral y, sobre todo, para los adquirentes del titular registral que reúnan ciertos requisitos. Es decir, que los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto a la titularidad de diferentes

⁷⁸ Véase gráfico número II en anexos



derechos y son una garantía de seguridad jurídica con lo que se pretende evitar que se produzcan contradicciones.

Los Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho en su gran mayoría opinan que los Registradores Públicos tienen un amplio conocimiento sobre la Ley 698, objeto de nuestro estudio. Es natural que tengan esta opinión, ya que es deber de los Registradores conocer la Ley que regula la materia sobre la función que a diario ejercen como garantes del buen funcionamiento de los Registros Públicos, sin embargo ciertos Notarios Públicos opinan lo contrario afirmando que los Registradores Públicos carecen de conocimiento respecto a la Ley 698, compartiendo nosotros esta opinión porque aunque los Registradores están claros de la naturaleza del Registro Público en su esencia, la entrevista aplicada refleja que estos desconocen de los principales artículos que determinan la solidez de sus conocimientos en la materia y en particular sobre la naturaleza del Registro Público y al no haber argumentos que sustenten su criterio nos hace dudar de su eficaz desempeño en el ejercicio de sus funciones.

Consideramos que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia⁷⁹ ha sido amplia en su propósito de instruir sobre la naturaleza y función del Registro Público y Mercantil explicando en qué casos el Registro ejerce una función Declarativa y en que otros ejerce una función Constitutiva, unificando ambas funciones en una misma institución que es el Registro Público. **(Véase sentencias adjuntas en anexos).**

⁷⁹ S.9 am del 11 de Noviembre de 1913 BJ p254
S.10 am del 09 de Julio de 1970 BJ p131



Puede ser esta la razón de opiniones divididas respecto a la uniforme directriz que toma la Corte Suprema de Justicia para definir un concepto claro de la naturaleza predominante del Registro Público.

Hay una cantidad considerable de Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho que están bien claros al respecto, sin embargo en su gran mayoría los Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho consideran que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia se ha referido al Registro Público como una institución de naturaleza Declarativa; otros difieren esta posición considerando que la Corte Suprema de Justicia se ha referido al Registro como una institución de naturaleza Constitutiva. Esto nos hace concluir de que los Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho carecen de conocimiento de la doctrina respecto a la naturaleza del Registro Público porque como anteriormente expresamos, **la doctrina, la legislación, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la práctica reflejan que el Registro Público ejerce una función Declarativa** en la materia que regula propiamente dicha y en relaciones de carácter Mercantil ejerce una función Constitutiva.



CONCLUSIONES.

Sabiendo que el Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos, concluimos que:

- El Registro Público es de naturaleza Declarativa si nos referimos a la materia que regula propiamente dicha, ya que lo **Declarativo** es manifiesto cuando **el acto o el derecho real se constituye fuera del Registro** y su inscripción **otorga publicidad registral**, protege su derecho y le otorga seguridad, es decir, **podemos inscribir si lo deseamos (inscripción facultativa, no vinculante u obligatoria).**
- Concluimos que, el Registro Público ejerce una función Constitutiva en relaciones jurídicas de carácter Mercantil. Ya que en lo constitutivo, el derecho nace con el acto jurídico, en este caso el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público.
- La Ley 698, Ley General de Registros Públicos en su esencia no define taxativamente la naturaleza del Registro Público, pero su contenido se inclina hacia la naturaleza declarativa; no obstante



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

según el Arto 46 de la misma una vez inscrito registralmente un derecho real, para efectos de protección o tutela, se torna constitutivo, consolidando el derecho que nació a través de un instrumento público. Es decir, que el titular de un derecho real tiene una doble protección o tutela: a través del instrumento público que le dio vida o nacimiento; y a través de su inscripción registral frente a terceros, generando en este caso, la inscripción, efectos erga omnes, es decir, frente a todos y contra todos.

- La doctrina, la legislación, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la práctica reflejan que el Registro Público ejerce una función Declarativa en la materia que regula propiamente dicha y en relaciones de carácter Mercantil ejerce una función Constitutiva.
- De la entrevista aplicada a los funcionarios públicos nominados acerca de los Artículos de la Ley # 698 que justifican la naturaleza, Constitutiva o Declarativa de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua, se concluye que en su gran mayoría dichos funcionarios no supieron responder acerca del contenido de las disposiciones normativas de la ley #698 consultadas.



RECOMENDACIONES.

- Recomendamos a los Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho que se instruyan mejor acerca de la Legislación y la Doctrina nicaragüense respecto a los Registros Públicos y Mercantiles y así tengan un claro conocimiento de la naturaleza real de los mismos que les permita ejercer eficazmente el ejercicio de sus funciones.
- Recomendamos al Registro Público establecer un sistema de Registro de la Propiedad más eficiente como condición esencial para la existencia de un mercado inmobiliario operativo, que publique derechos excluyendo lo no inscrito, asegurando así su concordancia con la realidad, haciendo inatacable la posición del tercero que confía en su contenido.
- Recomendamos una mejor capacitación a los Registradores Públicos y a su personal de apoyo sobre la Ley 698, Ley General de Registros Públicos y su Reglamento para que puedan dar así una mejor valoración de su contenido y un mejor servicio a sus usuarios.



BIBLIOGRAFÍA.

I. AUTORES.

1. Cabanelas de las Cuevas, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Nueva Edición Actualizada, Corregida y Aumentada. Editorial Helliasta S.R.L. Primera Edición 1979. Undécima Edición 1993.
2. Coghlan, Antonio R, Teoría General del Derecho Inmobiliario y Registral. Buenos Aires, Abeledo Perrot 1991. 198 págs.
3. Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Cuarta Edición. México. Edición Porrúa, 1999. 478 Págs.
4. Chiong Arauz, Flavio José. El Sistema de Folio Personal en el Registro Mercantil, Tesis, Maestría en Derecho Privado, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, León-Universidad de Barcelona España, León Nicaragua. UNAN 2003.
5. Diccionario Enciclopédico Larousse Ilustrado; Edición 2001.
6. Escobar Fornos Iván, Introduccion al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense. Prologo José María Chico Ortiz, Managua, Nicaragua. Segunda Edición Hispamer 1999. 378 Págs.
7. Escobar Fornos, Iván. Casos Prácticos de Derecho Inmobiliario y Registral, Editorial Hispamer 1999, Primera Reimpresión 2003. 239 págs.
8. Escobar Fornos, Iván. Derecho Registral Comparado. Colección Textos Jurídico. Editorial Hispamer 2001. 152 págs.
9. García García, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas SA Madrid 1988.
10. González Barrón, Gunther Hernán. El Derecho Registral se debate hoy entre dos visiones antagónicas: análisis del “realismo” frente al “extremismo”. Editorial Derecho y Cambio Social 2009.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

11. Jarquin de Medina, Myriam. El Registro Público en Nicaragua. Managua Nicaragua 2009.
12. Jarquin de Medina Myriam. La Oficina Registral Frente a los Restos del Siglo XXI: principios organizativos. Quinto Congreso Iberoamericano de Derecho Registral. Antigua Guatemala 11-14 de Septiembre del 2006.
13. Hotz, Francisco. Inexactitudes del Registro, Alcances, Planteos y Subsanaciones. Memoria de Trabajo Unar 2011.
14. Lacruz Berdejo, José Luis. Derecho Inmobiliario y Registral. Barcelona España, librería Groch. Editorial Rialp. Gran Enciclopedia Rialp 1991.
15. Márquez, Daniel. Los Paradigmas de Gobernanzas y Transparencia en el Derecho Registral. Congreso Internacional de Derecho Registral. Ciudad de México D.F. posgrado unam.
16. Navarro Medal, Carlos. El Registro Público en Nicaragua. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Registral. 24 de Diciembre del 2010. Managua Nicaragua.
17. Ossorio Manuel. Diccionario Jurídico de Ciencias Jurídicas y Sociales. Primer Edición Electrónica, realizada por Datascan, S. A, Guatemala, CA.
18. Pasco Ortiz, Jorge Antonio. Análisis Doctrinario Legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los Principios Registrales. Universidad San Martin de Porres, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. 2010. Memoria.
19. Roca Sastre, Ramón María. Derecho hipotecario tomo I. Editorial Bosch SA. Novena Edición, Primera Impresión.
20. Sánchez Calero, Francisco Javier, Sánchez Calero Arribas Blanca. Manual de Derecho Inmobiliario y Registral. Segunda edición. Valencia España. Tirant Loblanch 2009. 182 págs.

II. LEYES.

1. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Decreto número 1856, Reforma al Reglamento del Registro Público publicado en la Gaceta Diario Oficial el 14 de Agosto de 1971.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

2. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, ley 301, Ley de Reforma al Reglamento de Registro Público, publicado en la Gaceta Diario Oficial el 7 de Enero de 1990.
3. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Ley 80, Ley sobre Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil publicado en la Gaceta Diario Oficial el 13 de Marzo de 1990.
4. Gaceta Diario Oficial, número 36 del 24 de Febrero de 1992, Ley que da Mayor Utilidad a la Institución del Notariado. Publicado en la Gaceta Diario Oficial del 24 de Febrero de 1992.
5. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Ley número 147, Ley General sobre Personas Jurídicas sin Fines de Lucro, publicado en la Gaceta Diario Oficial número 102 del 29 de Mayo de 1992 aprobada el 19 de Marzo de 1992.
6. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Ley 354, Ley de Patentes de Invención, Modelos de Utilidad y Diseños Industriales, publicada en la Gaceta Número 179 y 180, del 22 y 25 de Septiembre del año 2000.
7. Gaceta Diario Oficial, Ley 380, Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, publicada en la Gaceta Diario Oficial número 70, publicada el 16 de Abril del 2001.
8. Gaceta Diario Oficial, Ley 399, Ley de Transporte Acuático, publicada en la Gaceta Diario Oficial el 4 de Julio del 2001.
9. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Ley 431, Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito, publicado en la Gaceta Diario Oficial número 15 del 22 de Julio del 2003.
10. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, del 23 de Agosto del año 2004, disposición número 09/04, Norma Activa complementaria de la



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

Ley 431. Ley para el Régimen de Circulación Vehicular e Infracciones de Tránsito, publicado en la Gaceta Diario Oficial el 23 de Agosto del 2004.

11. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Ley 698, Ley General de Registros Públicos, publicado en la Gaceta Diario Oficial, el 17 de Diciembre del 2009.
12. Gaceta Diario Oficial de la Republica de Nicaragua, Ley 704, Ley Creadora del Sistema Nacional para el Aseguramiento de la Calidad de Educación y Reguladora del Consejo Nacional de Evaluación y Acreditación, publicado en la Gaceta Diario Oficial número 172, del 12 de Septiembre del 2011.
13. Código del Comercio de la Republica de Nicaragua, Editorial Bitecsa, 2011.
14. Código Civil de la Republica de Nicaragua. Tomo I. Editorial Bitecsa, Edición 2006.
15. Código Civil de la Republica de Nicaragua. Tomo II. Editorial Bitecsa, Edición 2006.

III. SENTENCIAS CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

1. S. S.9 am del 11 de Noviembre de 1913 BJ p254
2. S. 10 am del 09 de Julio de 1970 BJ p 131

IV. REVISTAS.

1. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. FUERO REGISTRAL. Año X. número 6. Diciembre 2009.
2. Revista del Poder Judicial. JUSTICIA. El Proyecto de Reforma del Registro Público. Jarquin de Medina, Myriam.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

3. Revista Guía Informativa para los usuarios de los servicios de justicia del poder judicial de Nicaragua, Corte Suprema de Justicia, Segunda Edición. Managua Nicaragua. 2006. 48 págs.
4. Simposio Nacional sobre Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Catastro, Diciembre de 1967 y Enero y Febrero de 1968, sala de jurado del palacio de justicia, Managua Nicaragua. Actas, primer Simposio Nacional sobre Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Catastro. León, Nicaragua, UNAN, 1968. 193 Págs.

V. PAGINAS DE INTERNET.

1. Chiriboga Toapanta, Ana Elizabeth. Tecnología de la Información Aplicada al Derecho Inmobiliario Registral Jurídico. Derecho Inmobiliario Registral. UTN- EISIC. Publicado en www.repositorio.utn.edu.es.
2. Ramírez Gonzales, Álvaro, Presidente de AJDN. Dictamen de Asociación de Juristas de Nicaragua sobre Proyecto de Ley de Registro Público. Publicado en www.euram.com.ni.
3. <http://www.derechoycambiosocial.com>
4. <http://www.cadri.org>
5. <http://www.celam.org>
6. <http://www.enj.org>
7. <http://www.ua.es//aedire>
8. <http://www.sunarp.gob.pe>
9. <http://derecho.usmp.edu.pe>
10. <http://www.curiamanagua.org> Conferencia Episcopal de Nicaragua.
11. <http://www.celam.org> Conferencia Episcopal Latinoamericana.
12. <http://www.repositorio.utnedu.ec>
13. <http://www.unar.edu.ar>
14. <http://www.cinder.info>
15. <http://www.lpc.pe>
16. <http://www.samoullier.com>



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

17. <http://www.euran.com.ni>

18. <http://www.poderjudicial.gob.ni>

19. <http://www.asamblea.gob.ni>

VI. VISITAS REALIZADAS PARA APLICAR LAS GUIAS DE ENTREVISTAS

1. Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil (a la Registradora Titular y a la Registradora Auxiliar de esta institución).
2. Alcaldía Municipal de León, Oficina de Catastro Municipal (al Delegado Municipal) y Delegación Departamental de Catastro Físico INETER, León (al Delegado Departamental).
3. complejo judicial, León (al Juez Primero y Juez Segundo de Distrito Civil de León).
4. Delegación Departamental de la Procuraduría General de la Republica (al Procurador Departamental y al Procurador Auxiliar).
5. Notarios Públicos
6. Bufetes de Abogados.



Anexos

I. Guía de ENTREVISTA aplicada a Funcionarios Públicos y Profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil.....	64
II. Resumen Grafico de las 17 entrevistas aplicadas.....	68
III. Principales Disposiciones Normativas contenidas en la Ley 698 y su Reglamento.....	74
a. Ley.....	75
1) Arto. 46	
2) Arto. 44	
3) Arto. 95	
4) Arto. 49	
b. Reglamento.....	76
1) Arto. 53	
IV. Sentencias de la Corte Suprema de Justicia.....	77



**I. GUIA DE ENTREVISTA APLICADA A
FUNCIONARIOS PÚBLICOS Y
PROFESIONALES DEL DERECHO DE LA
CIUDAD DE LEÓN VINCULADOS CON EL
EJERCICIO DE LAS PROFESIONES
JURÍDICAS RELACIONADAS CON EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE Y MERCANTIL.**



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

Guía de Entrevista

Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua – León

(UNAN-León)



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Carrera: Derecho

Guía de ENTREVISTA

Dirigida a Notarios Públicos, Registradores, Jueces, Magistrados, Abogados,
Procuradores, Director de Catastro del Municipio de León

Monografía

*“DECLARATIVIDAD O CONSTITUTIVIDAD DE LOS REGISTROS
PUBLICOS Y MERCANTILES DE NICARAGUA, DE CONFORMIDAD
CON LA LEY 698”*

**Previo a optar al Título de
Licenciado en Derecho**

Autores: **Br. Iliana Ninoska Calderón Machado.**
Br. Valeska Mercedes Chévez Torres.
Br. Santos Severo Báez Ruiz.

Tutor: Prof. Luis Monjarrez Salgado

León, Nicaragua, C.A., Abril del año 2013

A la libertad por la Universidad

Mariano Fiallos Gil



Guía de ENTREVISTA

Nombres y apellidos de los Entrevistadores (Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, egresados de la Carrera de Derecho, UNAN-León):

Iliana Ninoska Calderón Machado.

Valeska Mercedes Chévez Torres.

Santos Severo Báez Ruiz.

Institución: _____

Cargo del entrevistado: _____

Nombres y apellidos del entrevistado: _____

Teléfono _____ E. Mail: _____

Fecha de la entrevista: _____

Hora de inicio: _____ Hora de finalización: _____

Modo de la entrevista: Presencial: ____ Telefónica: ____ Por e. mail: ____

Idioma utilizado: Español: ____ Inglés ____ Otro: _____

En nombre de la Facultad de CC. JJ. y SS. de la UNAN-León agradecemos su gentileza al permitirnos aplicar la presente entrevista, misma que pensamos será de gran utilidad para el trabajo de investigación que estamos realizando sobre el tema monográfico **“DECLARATIVIDAD O CONSTITUTIVIDAD DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y MERCANTILES DE NICARAGUA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 698”**, no solamente para beneficio de la Facultad nominada, sino para la sociedad en general, tema de investigación monográfico que se convierte en requisito necesario para culminar la carrera de Derecho. La información obtenida será manejada confidencialmente dentro de la Facultad de CC. JJ. y SS. de la UNAN-León.

Muy respetuosamente solicitamos a Usted la autorización para citarla en nuestro trabajo monográfico en lo referente a sus observaciones sobre el contenido de la entrevista.

¿Contamos con su autorización? Sí _____ No _____

Por favor, conteste el siguiente cuestionario:



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

- 1- ¿Considera Ud. que nuestra legislación define claramente la naturaleza (Constitutiva o Declarativa) que tienen los Registros Públicos y Mercantiles de nuestro país?

Si su respuesta es negativa, ¿Podría fundamentar su respuesta?

Si _____

No _____

- 2- ¿Cuál Considera Ud. que es la naturaleza predominante que tienen los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua? (Marque con una "X")

Constitutivos _____

Declarativos _____

- 3- ¿Qué artículos de la Ley General de Registros Públicos podrían justificar su opinión respecto a la naturaleza de dicha institución?

Declarativa, artos: _____

Constitutiva, artos: _____

- 4- ¿Considera Ud. que los Registradores Públicos tienen un amplio conocimiento sobre la Ley 698 y la naturaleza que esta otorga a los Registros Públicos y Mercantiles? (Marque con una "X")

Si: _____

No: _____

- 5- Según su experiencia, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de Nicaragua, en cuanto a la naturaleza jurídica del Registro Público: (Marque con una "X")

a. **Ha sido contradictoria** _____

b. **Se ha inclinado a favor de la naturaleza declarativa** _____

c. **Se ha inclinado a favor de la naturaleza constitutiva** _____

d. **Ha adoptado una posición intermedia** _____

¡Gracias por su amabilidad!



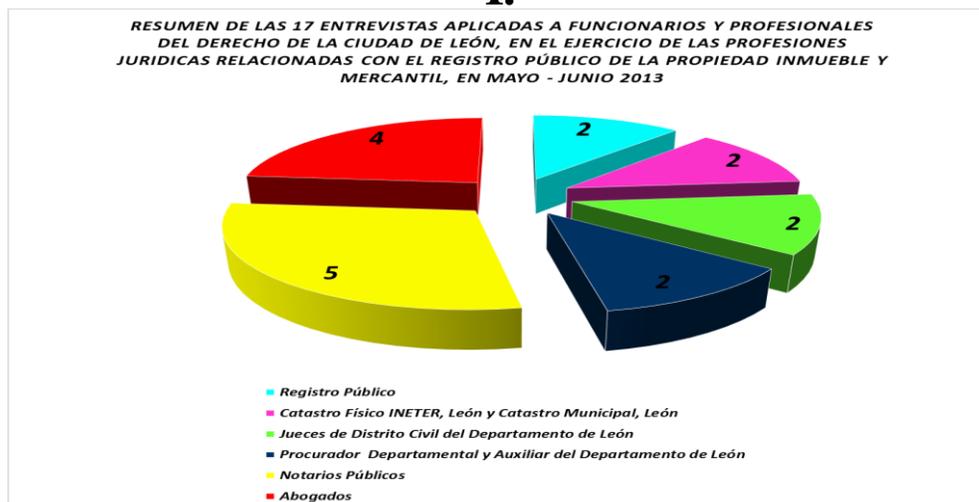
II. Resumen Grafico de las 17 entrevistas aplicadas.



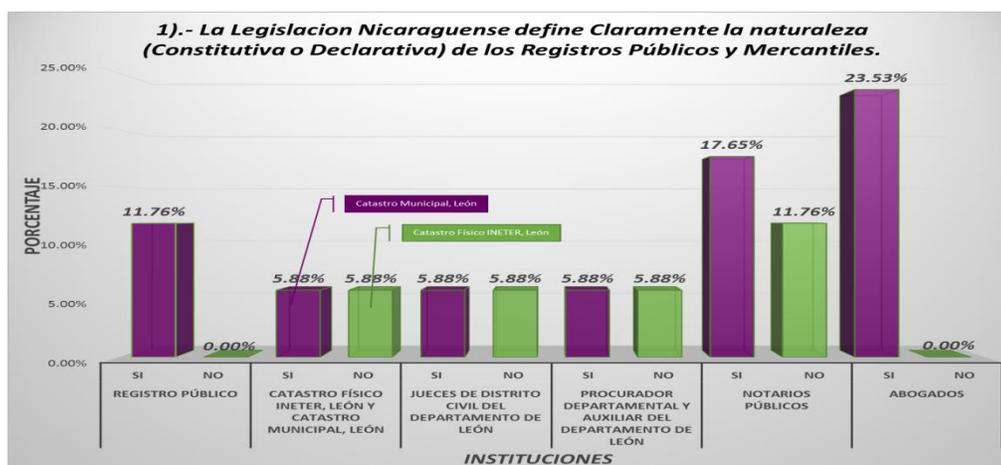


Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

I.



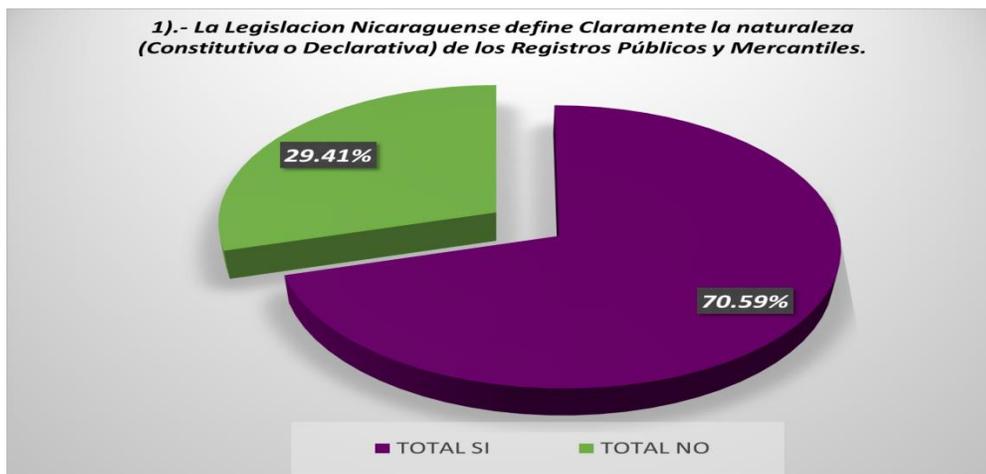
II.



Este gráfico refleja que en la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, respecto a la pregunta número uno, el 11.76% de entrevistados que corresponde al Registro Público y el 23.53% que corresponde a Abogados entrevistados coinciden en que la legislación nicaragüense define claramente la naturaleza (Constitutiva o Declarativa) de los Registros Públicos y Mercantiles, sin embargo en lo que se refiere a las instituciones de Catastro, estas tienen opiniones opuestas, dado que el 5.88% de entrevistados que corresponde a Catastro Físico INETER, opina que si hay una clara definición de la naturaleza de los Registros Públicos y Mercantiles, pero 5.88% que corresponde a Catastro Municipal considera que no hay una clara definición de tal naturaleza. Respecto a las instituciones del Poder Judicial, en que el 5.88% de los entrevistados dijo que si hay una clara definición, pero el otro 5.88% dijo que no. Si observamos el gráfico, en lo que se refiere a la Procuraduría el 5.88% dijo que si hay una clara definición de la naturaleza del Registro Público, sin embargo el otro 5.88% dijo que no. Los Notarios Públicos, por su parte, un 17.65% dijo que si hay una clara definición pero el otro 11.76% dijo que no la hay.

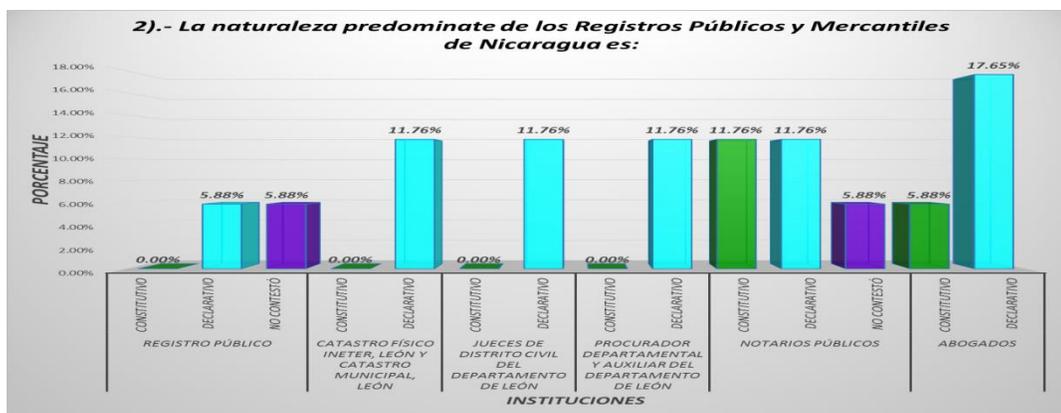


III.



Este gráfico refleja en resumen, respecto a la pregunta número uno, de la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, que el 70.59% de los entrevistados opina que la legislación nicaragüense define claramente la naturaleza (Constitutiva o Declarativa) de los Registros Públicos y Mercantiles, y el 29.49% por el contrario opina que no hay una clara definición de tal naturaleza.

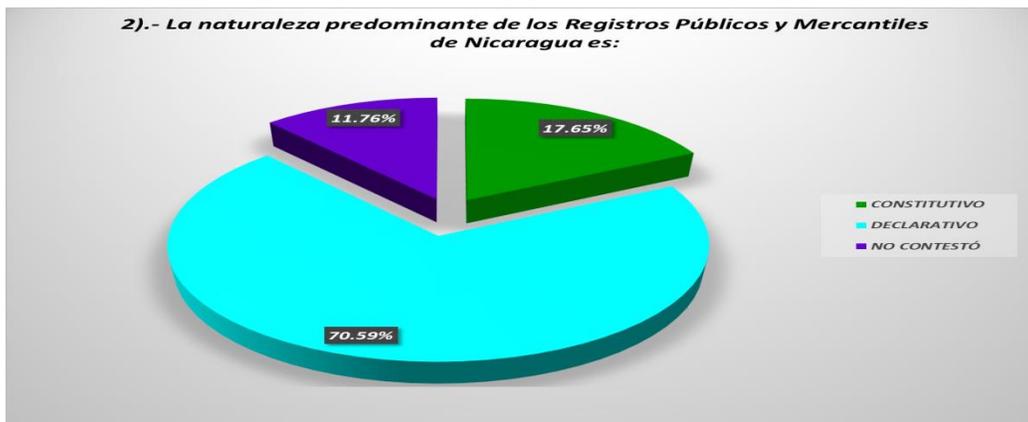
IV.



Aquí se refleja que en la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, respecto a la pregunta número dos, el 5.88% de entrevistados que corresponde al Registro Público considera que la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua es Declarativa, así mismo el 11.76% de entrevistados que corresponde a Catastro y el 11.76% que corresponde al Poder Judicial, el 17.65% de los Abogados, el 11.76% que corresponde a la Procuraduría, y 11.76% de los Notarios Públicos coinciden en que la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua es Declarativa; por el contrario el 11.76% de los entrevistados que corresponden a Notarios Públicos y el 5.88% de entrevistados que corresponde a Abogados opinan que la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles es Constitutiva, sin embargo 5.88% de entrevistados que corresponde al Registro Público y el 5.88% de Notarios Públicos no contestó.

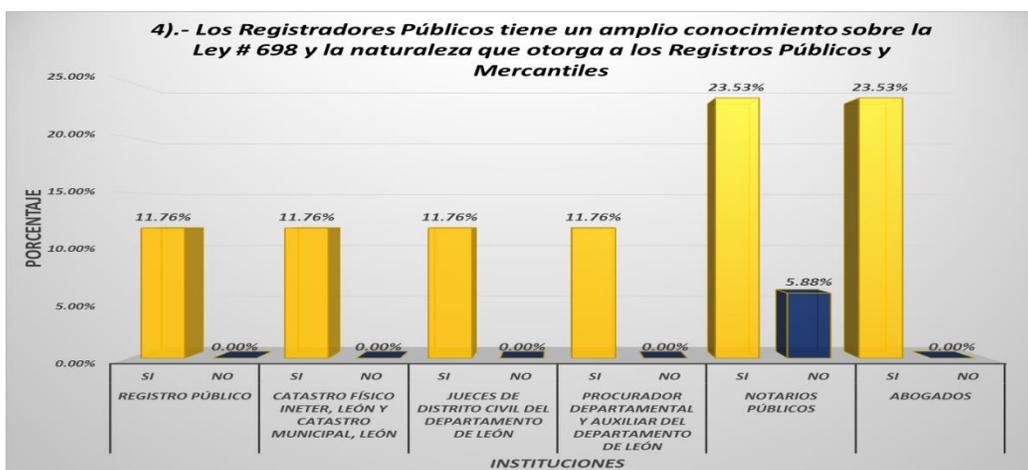


V.



Aquí se refleja en resumen, respecto a la pregunta número dos, de la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, que el 70.59% de los entrevistados opina que naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles de Nicaragua es Declarativa y el 17.65% por el contrario opina que la naturaleza predominante de los Registros Públicos y Mercantiles es Constitutiva, sin embargo 11.76% de los entrevistados no contestó.

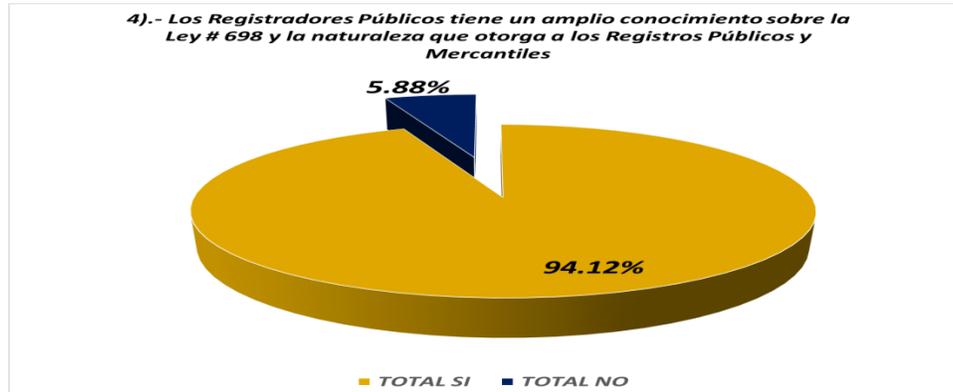
VI.



El gráfico que antecede refleja que en la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, respecto a la pregunta número cuatro, el 11.76% de entrevistados que corresponde al Registro Público, al igual que el 11.76% que corresponde a Catastro, el 11.76% que corresponde al Poder Judicial, y el 11.76% que corresponde a la Procuraduría coinciden en que los Registradores Públicos tienen un amplio conocimiento sobre la Ley # 698 y la naturaleza que otorga a los Registros Públicos y Mercantiles, así mismo opinan el 23.53% de entrevistados que corresponde a Notarios Públicos y el 23.53% que corresponde a Abogados, sin embargo el 5.88% de los entrevistados que corresponde a Notarios Públicos opinan lo contrario.

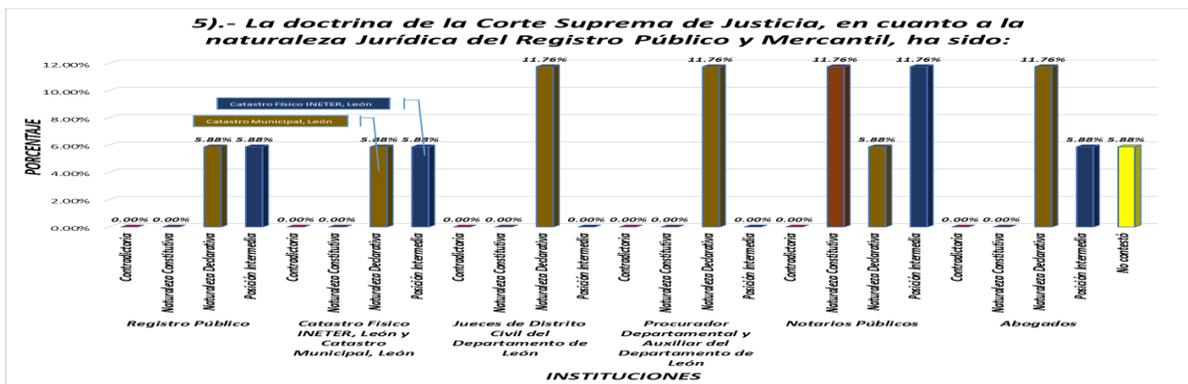


VII.



El gráfico que antecede refleja en resumen, respecto a la pregunta número cuatro, de la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, que el 94.12% de los entrevistados opina que los Registradores Públicos tienen un amplio conocimiento sobre la Ley #698 y la naturaleza que otorga a los Registros Públicos y Mercantiles; sin embargo el 5.88% de entrevistados opinan lo contrario.

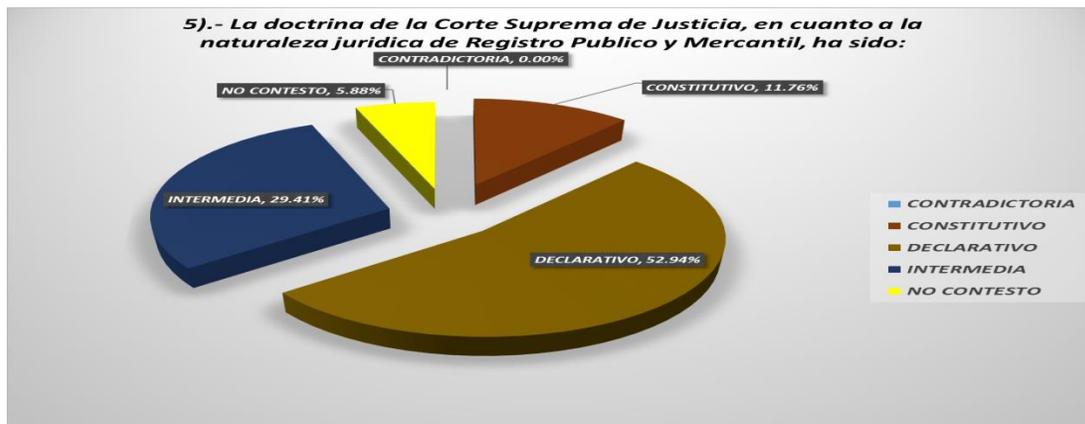
VIII.



El gráfico que antecede refleja que en la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, respecto a la pregunta número cinco, el 5.88% de entrevistados que corresponde al Registro Público opina que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la naturaleza jurídica del Registro Público y Mercantil, ha sido Declarativa, coinciden con este criterio el 5.88% de entrevistados que corresponde a Catastro Municipal, 11.76% que corresponde al Poder Judicial y el 11.76% que corresponde a la Procuraduría, al igual que el 11.76% de entrevistados que corresponde a Abogados; el 5.88% de Notarios Públicos opinan de la misma manera. Por el contrario el 5.88% de entrevistados que corresponde al Registro Público y el 5.88% de entrevistados que corresponde a Catastro Físico INETER coinciden con el 5.88% de Abogados en que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la naturaleza jurídica del Registro Público y Mercantil, ha adoptado una posición intermedia. Solamente el 11.76% de entrevistados que corresponde a Notarios Públicos consideran que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la naturaleza jurídica del Registro Público y Mercantil, ha sido Constitutiva, sin embargo el 5.88% de entrevistados que corresponden a Abogados no contestó.



IX.



El gráfico que antecede refleja en resumen, respecto a la pregunta número cinco, de la entrevista aplicada a funcionarios públicos y profesionales del Derecho de la ciudad de León vinculados con el ejercicio de las profesiones jurídicas relacionadas con el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, realizadas durante el periodo Mayo-Junio 2013, que el 52.94% de entrevistados considera que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la naturaleza jurídica del Registro Público y Mercantil, ha sido Declarativa y el 29.41% por el contrario opina que a doctrina de la Corte Suprema de Justicia ha adoptado una posición intermedia; solamente el 11.76% opina que la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a la naturaleza jurídica del Registro Público y Mercantil, ha sido Constitutiva. Sin embargo el 5.88% de entrevistados no contestó.



III. Principales Disposiciones Normativas contenidas en la Ley 698 y su Reglamento





Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-LEON

a. LEY No. 698, LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

1) **Arto. 44** Alcance y Plazo de la Inscripción.

“Los títulos sujetos a inscripción que no estén debidamente anotados o inscritos, no perjudican a tercero sino desde la fecha de su presentación al Registro respectivo...”

2) **Arto. 46** Constitución de Derechos.

“Únicamente pueden constituirse derechos por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento.”

3) **Arto. 49** Tercero Registral.

“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la Ley. Sin embargo el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro...”



4) **Arto. 95** Efectos de la No Inscripción.

“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación en el Registro. Se consideran como terceros aquellos que no han sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción...”

b. REGLAMENTO LEY No. 698, LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

1) **Arto. 53.** Efecto de Publicidad Registral.

“El dominio o cualquiera otro derecho real que conste en las inscripciones o anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro por medio de una inscripción separada y especial, producirán efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo.

Lo dispuesto en el inciso anterior se entenderá sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente los referidos derechos.

Cuando los procesos registrales se lleven mediante el uso de sistemas automatizados, la inscripción provisional y la definitiva, la administración de imágenes y notas digitales, surten efecto respecto a terceros, desde la fecha de la presentación del título.”



IV. SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

