

# ANTEPROYECTO DE LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

---

MYRIAM JARQUÍN DE MEDINA

## I. Breve reseña sobre el Registro Público en Nicaragua

### 1. *Notas generales sobre el registro público*

El Registro Público está regulado en el Código Civil, (promulgado y vigente desde 1904) en su Título XXV, que debe comprender<sup>1</sup>:

- El de la Propiedad
- El de las Hipotecas
- El de las Personas

En la misma fecha se promulga el Reglamento del Registro Público, anexo al Código Civil que regula las normas de organización, procedimiento, funcionamiento y el estatuto del Registrador del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Hipotecas.

El Código Civil instauro como sistema registral la técnica de folio real, que hasta hoy impera en nuestro sistema, estableciendo la estructura del mismo en el Reglamento del Registro Público y la forma por columnas que deben realizarse los asientos de los derechos de Propiedad y las cargas que recaen sobre el mismo, -como es el caso de las Hipotecas- y según el tipo de acto que se solicita: inscripción definitiva o provisional, cancelaciones o notas marginales. Por la época de su implantación todos los asientos registrales se practicaban de forma manual de donde se origina el cargo de "Amanuense", en libros que en la práctica se confeccionaron de gran tamaño y por la actividad registral de la época los manuscritos eran de una escritura especial que podrá aún notarse en los libros de vieja data. En la actualidad por la creciente actividad del tráfico jurídico inmobiliario la forma de llevar el Registro según lo mandata el Reglamento es un obstáculo, el desarrollo del tráfico inmobiliario y del crédito territorial exige celeridad y simplificación de los trámites registrales que demandan los usuarios.

---

<sup>1</sup> Artículo 3935 C.

El Registro Público en Nicaragua ha sido una institución adscrita al Poder Judicial, que ejerce un control administrativo sobre su organización y funcionamiento y responsable del nombramiento de los Registradores Públicos.

El Registro de la Propiedad Inmueble es la institución del Estado que brinda servicios en el campo de administración de tierras y que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre Bienes Inmuebles y los efectos de publicidad que produce mediante la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral.

En el ámbito de ordenamiento y regularización de los derechos de propiedad, el Registro Público de la Propiedad Inmueble tiene una función fundamental: Cumplir con el objetivo de la estabilidad y tenencia de la tierra, es el órgano que garantiza el derecho legal sobre la propiedad a través de la inscripción de títulos de dominio sobre la propiedad inmueble.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble en particular presenta las siguientes características:

- Es un Registro denominado “Jurídico” de la Propiedad Inmobiliaria, en la cual la inscripción tiene un valor sustantivo e importantes efectos legales, en virtud de que los actos y contratos que son objeto de inscripción adquieren una eficacia legal suplementaria.
- Es un instrumento al servicio de los particulares y tiene como objetivo principal: “Brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”, permitiendo que los particulares puedan realizar sus transacciones jurídicas y económicas con un elevado grado de certeza, y ésta es la finalidad que se pretende alcanzar con el proceso de reforma legal del Registro Público de la Propiedad Inmueble.
- Por su propia naturaleza, es un Registro Público, esto es, accesible a cualquier ciudadano que desee consultar su contenido, principio al cual se debe establecer que el carácter de público en la actualidad debe conceptualizarse que la información es pública y se debe brindar la misma pero sin tener acceso directo al soporte de la misma.

El Registro Público que regula nuestro Código Civil, tiene como función principal “el inscribir” la tradición del dominio de los bienes raíces, así lo establece el Artículo 3936, que dispone:

Artículo 3936 C. “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces, ...por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.”

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

## 2. *Marco Legal*

El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, su funcionamiento y procedimiento está regulado principalmente por el Código Civil Título XXV De los Registros Públicos y el Reglamento de Registros Públicos y sus reformas, en lo que compete al Registro de la Propiedad, de Personas y de Hipotecas; por el Código de Comercio, Libro I, Título I, Capítulo II sobre el Registro Mercantil, y otras leyes especiales que regulan el Registro de Prenda Agraria e Industrial y el Registro de Prestamistas.

La organización de los Registros y su personal está regulado por la Ley Orgánica del Poder Judicial y su Reglamento

## 3. *Ámbito Territorial<sup>2</sup>*

Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil están descentralizados territorialmente, actualmente existen 17 oficinas establecidas en el país de acuerdo con la División Política Administrativa del país: departamental y de región autónoma del Atlántico, con dependencia orgánica de la Corte Suprema de Justicia (directamente de la Corte Plena integrada por dieciséis Magistrados)

## 4. *Ámbito Administrativo*

Por mandato legal, corresponde a la Corte Suprema de Justicia la dirección y control de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, el nombramiento de los Registradores Públicos y demás personal de los registros departamentales y de las regiones autónomas, conforme lo establece la Constitución Política y la nueva Ley Orgánica del Poder Judicial.

En la práctica, cada uno de los Registros Públicos es independiente de los otros y autónomos en el ejercicio de sus funciones, no existe una relación jerárquica estrictamente registral, su relación es directa con la Corte Plena y con cada uno de los Magistrados que atiende la zona geográfica, lo que ha permitido la existencia de las más diversas formas de administración, así como los más variados criterios de calificación registral con respecto a una misma situación jurídica.

El Registrador Público es el titular de cada oficina registral departamental, ejerce funciones propias de calificación registral, firma los documentos emitidos y los libros de inscripción y dirige administrativamente la oficina registral.

<sup>2</sup> La nueva ley orgánica del Poder Judicial mandata la creación de los Registros Públicos de la Región Autónoma Atlántico Sur y de la Región Autónoma Atlántico Norte, dividiendo la información registral contenida en el Registro Público del que fuera el departamento de Zelaya con sede en la ciudad de Bluefields, la oficina de la Región Autónoma del Atlántico Norte fue establecida en Agosto del 2001 con sede en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, y la de la Región Autónoma del Atlántico Sur sigue siendo la oficina de la ciudad de Bluefields.

## II. Proyecto de Reforma Registral

### 1. *Objetivo General*

“Convertir a los Registros Públicos en instrumentos de tranquilidad política y de progreso económico, a través de una verdadera garantía de SEGURIDAD JURÍDICA a los propietarios inmobiliarios, mediante la integración de la información contenida en el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro, empleando para ello los medios tecnológicos adecuados y garantizando el autofinanciamiento de su funcionamiento, es el objetivo principal que se pretende con el proceso de reforma registral.”

El programa de regularización de derechos de tenencia de la propiedad que impulsa el Gobierno de la República de Nicaragua, requiere de una reforma legal del Registro Público de la Propiedad Inmueble, con el propósito de:

- Brindar garantía y seguridad jurídica a los titulares de la propiedad inmueble,
- La regularización y saneamiento de la propiedad en general y su estabilización,
- Consolidarla jurídicamente la tenencia de la tierra, evitar transacciones objetables respecto al derecho a la propiedad y propiciar una definición única parcelaria en cuanto a la ubicación geográfica, para garantizar con ello la tenencia de la tierra.
- Facilitar el acceso a la información y servicios del Registro a los usuarios
- Establecer un proceso que garantice el mantenimiento y actualización de la información registral para obtener una descripción física de los inmuebles lo más cercana a la realidad.
- Desarrollar en el ámbito nacional el sistema automatizado de Índice de Propietarios.

Un Registro Público que satisfaga dichos objetivos, coadyuvará a que un país como Nicaragua esté en capacidad de ofrecer en forma ágil, eficiente y segura información registral sobre la propiedad inmueble que permita a los inversionistas nacionales y extranjeros, analizar las posibilidades de inversión previo conocimiento de la seguridad jurídica que otorga la institución registral, así como los recursos disponibles para tal fin. Esto es básico y fundamental para que el país sea considerado dentro de los planes económicos que se impulsan en el ámbito regional y mundial; sobre todo lograr determinar la capacidad productiva del país con el objetivo de diversificar su producción agropecuaria e industrial en función de los Tratados de Libre Comercio y la Globalización de la Economía Mundial.

### 2. *Misión del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil*

El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil es 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 los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral.

### III. Porqué una Reforma de la Legislación de los Registros Públicos?

#### 1. *Fundamentos de la Reforma Legal*

Los diagnósticos realizados sobre la materia e investigaciones de campo por la Corte Suprema de Justicia y otros organismos nacionales e internacionales, coinciden en la recomendación de realizar una reforma registral integral de la superestructura e infraestructura de los Registros Públicos que se sustenta en el marco legal actual, recomendando:

Que los Registros Públicos deben responder:

- Al desarrollo de la economía del país,
- A los procesos de globalización que implican la modernización de la institución registral,
- A los avances de la tecnología de la información, todo con el propósito de cumplir con su misión principal “Brindar seguridad y certeza jurídica al tráfico jurídico inmobiliario y mercantil.”

El fundamento principal de la reforma legal se origina en la propia normativa que rige a los Registros Públicos que data de 1904, y otras normas de aplicación que se encuentran dispersas en varios textos legales, con el propósito de:

- Dar un estricto cumplimiento al principio de seguridad jurídica que sustenta la institución registral a través de la coordinación con el catastro.
- Brindar a los ciudadanos un servicio eficiente y eficaz bajo el principio constitucional de igualdad de derechos.
- Incentivar y promover la inversión y el desarrollo económico del país.

#### 2. *Principales Problemas*

Desde la década de los años sesenta se identificaron los principales problemas de la institución registral a raíz de la implantación del Catastro en el país, en 1967 se realizó un Simposio Nacional para presentar los resultados de un estudio sobre el Registro Público realizado por notables juristas nacionales, que recomendaron la urgente necesidad de promover las reformas convenientes para lograr su adecuación con el catastro, su perfeccionamiento técnico y un mejor aseguramiento legal del tráfico jurídico.

Los problemas identificados hace 35 años subsisten actualmente, provocan inseguridad jurídica, insatisfacción del usuario y deterioro de la imagen de la institución registral.

Estos problemas se identifican como:

- Sustantivos
- Administrativos y
- Técnicos de funcionamiento

#### a) Problemas de tipo sustantivo

##### a.1 *Principio de Inscripción*

- Sobre el carácter del sistema de inscripción: declarativo / constitutivo.
- Sobre el concepto de tercero registral.

##### a.2 *Principio de especialidad y tracto sucesivo*

- Coordinación registro/catastro: falta de seguridad y certeza jurídica con la realidad extraregistral por la discrepancia de datos de información entre el catastro físico y el registro.
- Casos de venta forzada y títulos supletorios que provocan abusos de tenencia de la tierra.

##### a.3 *Principio de legalidad*

- Sobre el alcance de la facultad calificadora del registrador público

##### a.4 *Principio de prioridad*

- Diversidad de criterios sobre técnicas de procedimiento de un registro a otro en aplicación de este principio

##### a.5 *La Promesa de Venta*

- El carácter de su inscripción siendo un derecho personal y sus efectos

##### a.6 *Registro de las personas*

- Sobre el alcance del objeto de inscripción

##### a.7 *Procedimiento registral*

- El procedimiento registral está regulado en el Reglamento del Registro Público de 1904, los otros registros (mercantil y prenda agraria) adscritos al Poder Judicial carecen de un procedimiento propio, que provoca diversidad de criterios en aplicación de las técnicas registrales conforme los principios registrales que deben regir al sistema nicaragüense.

### a.8 *La función registral*

- Los Registradores Públicos (Propietarios, Auxiliares y Suplentes) a través de la función calificadora aplicando el principio de legalidad registral, deben valorar los actos inscribibles en aras de la seguridad jurídica y en el ejercicio de esa función encuentran enormes dificultades debido a múltiples carencias y deficiencias.
- Ante la ausencia de estímulos que provoca la función y la formación autodidacta de los Registradores y del personal técnico, que se basan en la experiencia y no en el estudio y aplicación de las normas, lo que hace que sean frecuentes las prácticas ancestrales contrarias a la Ley, que son consideradas por el mismo Registrador como Ley. En el ejercicio de la actividad lo anterior ha tenido como consecuencia la aplicación de múltiples prácticas registrales en las distintas oficinas de registros ubicadas en el ámbito nacional, lo que vulnera las garantías que deben brindar a los ciudadanos: Seguridad Jurídica.

### b) Problemas de tipo administrativo

- Falta de órganos propios de administración de los Registros Públicos que definan la política registral y normas de procedimiento interno
- No existe una estructura orgánica propia de los Registros Públicos que defina su jerarquía interna, división de funciones por cargo según la materia, en correspondencia con su actividad registral.
- Los ingresos por servicios registrales son incorporado en el 4% del presupuesto de la corte suprema de justicia que ocasiona la no redistribución equitativa de los recursos humanos, financieros y materiales en correspondencia de la actividad registral
- La falta de profesionalización del personal de los Registros Públicos, debida por una parte a la ausencia de un sistema de selección y por otra a la incierta permanencia en el cargo; esto, produce a su vez una falta de preparación general.

### c) Problemas de tipo técnicos de funcionamiento

- La actual legislación no permite el uso de tecnologías informáticas, produciendo rezago registral y lentitud en los procesos de inscripción
- Dificultad de acceso a la información contenida en libros de gran tamaño que se llevan de forma manual con pases de un tomo a otro
- Deterioro constante de los libros registrales, única fuente de información, por su uso constante de los usuarios para proceder a la inscripción y consulta.
- Ausencia de normas y políticas para un óptimo desarrollo de la actividad registral, cada oficina opera de forma autónoma.

#### IV. Alcance de la Reforma Legal

##### 1. *Estructura del anteproyecto de Ley*

El Anteproyecto de Ley General de lo Registros Públicos contiene Ocho (VIII) Títulos con sus respectivos capítulos y secciones respetando la técnica legislativa según el alcance, contenido y disposiciones de la ley propuesta:

- a) Del Sistema Nacional de Registros
- b) De la Administración y Organización de los Registro Públicos
- c) Del Procedimiento Registral General
- d) Del Registro Jurídico de la Propiedad Inmueble
- e) De la concordancia del Registro con la realidad Jurídica
- f) De otros Registros del Sinare
- g) De los Recursos contra las Resoluciones Registrales
- h) Disposiciones Finales

1. Definición de los principios registrales que rigen el sistema registral nicaragüense (Arto. 4 PLGRP) El sistema registral garantiza la seguridad jurídica por la solidez de sus principios y por la intervención de profesionales especializados en el registro de los derechos inscribibles.

Se establece la aplicación de los principios universales que rigen el sistema registral nicaragüense, en general al Registro Jurídico de la Propiedad Inmueble y en especial a los otros registros jurídicos con dependencia administrativa a la Corte Suprema de Justicia.

Artículo 4. Los Principios Registrales El Sistema Nacional de Registros reconoce como suyos los siguientes principios:

1. Inscripción
2. Legalidad
3. Rogación
4. Prioridad
5. Especialidad o determinación
6. Tracto sucesivo
7. Legitimación
8. Fe pública Registral
9. Publicidad



- **Recomendación de 1967 Efecto para las partes: Inscripción Constitutiva.**: Establecer la inscripción con efecto generalmente constitutivos en las adquisiciones del negocio jurídico sobre inmuebles con base a la teoría del título y modo; entendiéndose por modo la inscripción en el Registro. Para tal fin resulta conveniente mantener las disposiciones consignadas en aquellos artículos, del Código Civil 1686 2534., 2575, 2722., 2735, 2749, 2768, 3627, 3772, 3900 y 3936 del Código Civil, que manifiestan actualmente una clara tendencia hacia la constitutividad en nuestra legislación. En cambio, debe suprimirse todas las ordenaciones que como las que aparecen en los artos. 2540 y 2568 C , rozan o contradicen el principio de constitutividad.
- **Propuesta de Reforma ARTICULO 87 . Carácter de la Inscripción**  

No hubo acuerdo unánime sobre el carácter de la inscripción del Registro de la Propiedad por la Comisión Revisora de la Corte Suprema de Justicia.

Sin embargo, la legislación actual determina el carácter que debe tener la inscripción registral de los bienes inmuebles según recomendación presentada por los juristas nacionales en el estudio realizado en 1967.
- **Recomendación de 1967. Concepto de Tercero Registral:** Mantener y fortalecer la fe pública derivada del Registro, destacándose la figura del tercero registral de buena fe y a título oneroso como sujeto destinatario de la protección emanada de tal principio. En consecuencia, se hace necesario coordinar en nuestra legislación los artículos 3796, 3937, 3948 y 3949 C. Para los efectos de señalar con mayor exactitud los requisitos de buena fe y título oneroso en el tercero registral
- **Propuesta de Reforma. Artículo 104. Tercero Registral** En los casos de adquisiciones por un tercero de buena fe que adquiera confiado en el contenido del Registro, será mantenido en su adquisición, siempre que concurren las siguientes circunstancias:
  - a) Que actúe de buena fe.....
  - b) Que la transmisión sea a título oneroso, ,....
  - c) Que haya comprado a alguien que tenga debidamente inscrito su título
  - d) Que haya inscrito su derecho en el Registro

### Principio de Legalidad

- **Recomendación de 1967. Facultad calificadora del registrador;** Regular la facultad calificadora del Registrador de conformidad con su carácter similar al de un Juez de Jurisdicción voluntaria. Tal regulación deberá descansar sobre los siguientes supuestos fundamentales: 1.) Discrecionalidad del Registrador para examinar el fondo y la forma de los títulos a inscribirse, ejerciendo este examen sobre:

- a) la forma o requisitos extrínsecos al título,
- b) la capacidad de los otorgantes, la validez sustancial de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas,
- c) la competencia de Juzgados y Tribunales,
- d) los obstáculos que surjan del mismo Registro.

- **Propuesta de Reforma Artículo 40. – Calificación de los documentos por el Registrador.** Previo a la inscripción de un documento el Registrador respectivo calificará bajo su responsabilidad, que el mismo cumpla con los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente. En consecuencia, la calificación registral se extenderá:
  - En los documentos Notariales, a la legalidad de las formas de los documentos de esta clase,
  - En los documentos administrativos, a la competencia del órgano que dicta la resolución, y a la firmeza del acto.
  - En los documentos Judiciales, a la firmeza de la resolución sin poder conocer el fondo de la misma. En todo caso y para toda clase de documentos la calificación registral se extenderá a los obstáculos que surjan del Registro

- **Recomendación de 1967. CALIFICACIÓN DESEFAVORABLE**

Distinción categórica entre los conceptos de suspensión y denegación a efecto de indicarse por el primero el aplazamiento de la inscripción por adolecer el título de defecto subsanable y de señalarse, en cambio, por la denegación el rechazo completo por vicio o defecto insubsanable que hace nulo o ineficaz el título.

- **Propuesta de Reforma. Artículo 41 . CALIFICACIÓN DESEFAVORABLE.**

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

Artículo 43. Nota de calificación para los documentos judiciales y administrativos

- **Principio de Especialidad y Tracto Sucesivo**
- **Recomendación de 1967. UNIDAD FINCA:** Mantener la unidad registral finca consagrado en los artículos 6 y 7 RRP

- **Propuesta de Reforma Artículo 91. Sistema del Registro Jurídico** El Registro Jurídico de la Propiedad Inmueble se llevará por fincas. El sistema en que se llevará es el sistema de folio real abriendo uno por cada finca, en el cual constará todo su historial jurídico en la forma que se determine reglamentariamente
- **Recomendación de 1967 Primera Inscripción: Caso de venta forzada / Título supletorio.** Asegurar el principio de especialidad con respecto a la inscripción de títulos supletorios y de títulos provenientes de venta forzada a través de ciertas medidas.
- **Propuesta de Reforma Artículo 92. Primera inscripción en el Registro.** La primera inscripción del Registro será de dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta ley.

Artículo 145. Inmatriculación de fincas. La primera inscripción en el Registro se practicará mediante:

1. Título traslativo de dominio.
  2. Sentencia declarativa de dominio.
  3. Mediante expediente de jurisdicción voluntaria,...
  4. Los títulos emitidos conforme a las leyes especiales..
  5. Los Títulos que acrediten la propiedad de los bienes inmuebles del Estado, Municipios y demás Entidades de Derecho Público,.
- **Recomendación de 1967.Coordinación entre registro y catastro.** Establecer la debida coordinación entre el Registro y el Catastro, establecer en los ordenamientos específicos del Registro, el suministro recíproco de información de ambas instituciones; reconocer concretamente los datos catastrales incorporados al registro un valor de juris tantum, en cuanto a la extensión y linderos de la correspondiente propiedad, o sea, reconocer la posibilidad de poder ser aclarados o rectificadas por cualquier persona que resultare perjudicado en su legítimo dominio por ellos; establecer en forma gradual la coordinación Registro y Catastro, de suerte que puedan irse aprovechando los datos de éste en cuanto sus operaciones se hayan completado en toda un área departamental.
  - **Propuesta de Reforma Artículo 148.- Integración información registral y catastral.** La integración de la información catastral y registral para que exista verdadera concordancia entre los asientos del Catastro Nacional y el Registro de la Propiedad Inmueble, es un objetivo del SINARE y del INETER a efecto de lograr el saneamiento de la información registral y darle seguridad jurídica a los titulares de derechos. C

**Artículo 148.- Integración información registral y catastral.** A ese propósito el Registro podrá de oficio o a solicitud de parte, actualizar la información de sus asientos en lo que se refiere a ubicación, linderos, naturaleza y área, siempre en esta última conforme lo establecido en los artículos anteriores (Art 144 - 147 APLGRP).

#### Principio de Prioridad

- **Recomendación de 1967.** Mantener el principio de prioridad o rango registral, con rigidez cronológica, perfeccionando su aplicación por medios técnicos adecuados.
- **Propuesta de Reforma ARTICULO 31.- Del Principio de Prioridad.** La Comisión Registral, garantizando la estricta observancia del principio de prioridad, determinará el sistema y los medios bajo los cuales se recibirán los documentos en las oficinas registrales. El contenido de los asientos de presentación será determinado por la Dirección Nacional de Registros.

#### Principio de Publicidad

1. **Legislación actual . Artículo 3940 C.** El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. **Artículo 1 RRP.** El Registro de la Propiedad será Público, como se dispone en el artículo 3940 C. **Artículo 112 RRP.** Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro a las personas que lo soliciten, sin sacarlos de la oficina y con las seguridades convenientes para asegurar su conservación. **Artículo 23 C.Comercio:** el Registro Mercantil es público
2. **Sobre el procedimiento de inscripción** La reforma legal propuesta establece un título especial sobre el procedimiento registral que debe aplicarse y observarse para todos los registros que integran el sistema nacional, en el cual se establecen las disposiciones para cada fase del proceso:
  - Recepción .
  - Calificación .
  - Inscripción de documentos,
  - Publicidad de la información
  - Forma de llevar los Registros
  - Errores Registrales
  - Tipos de asientos registrales
3. **Promesas de venta:** Objeto de inscripción en el registro público y cierran el tráfico jurídico registral.

En el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria sólo se inscriben los derechos reales. La promesa de venta siendo un derecho personal, por la experiencia y práctica

en la sociedad nicaragüense y basado en criterios históricos se permite que continúen accediendo al registro inmobiliario como excepción a la específica naturaleza real de los asientos que se practican; para evitar cargas ocultas que pongan en peligro el principio de fe pública, se exige que la inscripción de la promesa de venta tenga carácter constitutivo, y por tanto sólo existirá jurídicamente si aparece inscrita en el folio real de la finca a que afecte, siendo su efecto que cierra el tráfico jurídico registral.

#### 4- Registro de personas Título VI, Capítulo II APLGRP

En la pre-consulta con los Registradores Públicos se definió conforme la práctica registral que es lo que se debe inscribir en el Registro de Personas, a saber:

- a) Los documentos en que resulte modificada la capacidad civil de aquellas personas que sean titulares de derechos u obligaciones inscritas en los registros del SINARE.
  - b) La declaratoria de insolvencia o quiebra y la aceptación del nombramiento de guardadores
  - c) La certificación en que conste la aceptación del albacea
  - d) Toda declaratoria de herederos
  - e) Testamentos
5. Reformas a las disposiciones que regulan el registro de hipotecas título VI, Capítulo III APLGRP

La regulación del Registro de Hipotecas establecida en el Código Civil debe de estar en correspondencia con los avances tecnológicos y al desarrollo de la economía del país, por lo que la reforma del sistema registral debe abordarla con relación a los bienes y derechos hipotecables en particular, los bienes y derechos que no susceptibles de hipotecar, el contenido de sus asientos para celeridad de la inscripción y sobre la inscripción de cédulas hipotecarias.

#### 6. Proceso administrativo contra las resoluciones del Registrador Público en sustitución del recurso registral, TÍTULO V LGRP

Los Registros Públicos brindan un servicio administrativo, las resoluciones del Registrador denegando una inscripción deben ser sometidos a procedimientos administrativos más expeditos y conforme el desarrollo del sistema registral moderno.

- a) Integración de los Registros Públicos en un sistema único: CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTROS - Arto. 1 LGRP

La integración de los Registros Públicos del país a través del Sistema Nacional de Registros es una novedad dentro de la ley, y tiene como ventajas:

- En el ámbito **Normativo**: Permite establecer normas comunes y procedimientos similares.
  - En el ámbito **Administrativo**: Se hace Posible la racionalización administrativa de los registros públicos.
  - En el ámbito **Económico**: Se ofrecen las condiciones necesarias para su equipamiento y la propia organización de los Registros Públicos.
  - En el ámbito **funcional**: Permite centralizar la información para efectos de publicidad y consulta de los actos objeto de inscripción y su interconexión, sin que ello requiera una centralización de los servicios.
- b) Fortalecer la organización y administración de los Registros Públicos con la **CREACIÓN DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN**:
- **CORTE PLENA / C.S.J.** Se ratifica que el sistema registral debe estar dentro del PoderJudicial, igual fue la recomendación del estudio de 1967.
  - **COMISIÓN ESPECIAL DE REGISTRO**, integrada por uno ó más Magistrados.
  - **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTROS**, ente rector con carácter ejecutivo.
- c) Del personal de los Registros, Se establecen los requisitos para los cargos de:
- **REGISTRADORES PROPIETARIOS, AUXILIARES y SUPLENTE**s, cargo sustantivo y estabilidad en el cargo. (LOPJ) El estudio de 1967 con relación a las calidades del Registrador, recomendaron que sin excepción alguna los Registradores sean abogados con amplios conocimientos en Derecho Registral Inmobiliario y evitar que su designación dependa de razones políticas. Esta recomendación está establecida en la Ley Orgánica del Poder Judicial y la ratifica el proyecto de ley presentado.
  - **TÉCNICOS REGISTRALES**, personal de apoyo.
- d) Recuperación de costos de inversión de la modernidad de los Registros a través de los aranceles registrales

La propuesta de reforma establece un sistema de autonomía administrativa del Sistema Nacional de Registros que financiará su presupuesto con fondos de lo ingresos que generan por los servicios que brindan y así se evitará el deterioro progresivo y paulatino del sistema, recuperando sus costos de inversión y el mantenimiento de los sistemas, ofreciendo igualdad de derechos a los ciudadanos de obtener un servicio rápido y eficaz.

#### 1. Unificación de criterios de técnica registral al adoptar un procedimiento único

Entre los objetivos de la Ley General de los Registros Públicos: Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional.

## 2. Simplificación y celeridad en los trámites con el uso de tecnología informática

Uno de los temas de mayor relevancia en el proceso de Modernización de los Registros Públicos es el de las técnicas que deben aplicarse en el proceso de inscripción registral, conceptualizado como un todo: desde la recepción de documentos hasta su inscripción y entrega al usuario, ya que en efecto, si alguna evolución debe asumir el sistema es precisamente en este punto.

La utilización de la informática resulta absolutamente indispensable, y es una herramienta técnica auxiliar que permitirá la modernización de la forma de llevar los registros mediante soportes automatizados con valor legal.

## V. Beneficios esperados de la reforma registral en el marco del proceso de regularización de Derechos sobre la tierra

En el ámbito de procesos de regularización de derechos de propiedad:

- ❖ Establecer un Registro Moderno que satisfaga la demanda de los usuarios apoyando el desarrollo del sector privado, fortaleciendo los derechos sobre la propiedad con la aplicación de procedimientos y técnicas seguras de inscripción de los títulos de propiedad y demás derechos reales para resolver el problema de Ordenamiento y Legalización de la propiedad rural y urbana, con el fin de contribuir al establecimiento de la paz social en el campo y en la ciudad para promover el desarrollo social y económico del país.
- ❖ Facilitar la planificación global y sectorial y proporcionar la información básica necesaria para orientar la inversión pública y privada, mediante el conocimiento detallado de los derechos sobre la propiedad y sus datos legales.
- ❖ Contribuir en conjunto con instituciones del Poder Ejecutivo la legalización de la Propiedad a pequeños y medianos propietarios rurales y del sector urbano, solución de conflictos de propiedad como producto de la confrontación con la información catastral, una vez que la institución correspondiente haya ejecutado la actividad de delineación catastral para constituir su base de datos de información geográfica o territorial.
- ❖ Contribuir a establecer la paz social en el campo, lo que redundará en una mejor oportunidad para revalorizar el precio de las tierras rurales haciéndolas objeto de transacciones legales y seguras.
- ❖ Permitir a los propietarios reconocidos como legítimos por la inscripción de su derecho de propiedad en el Registro Público a tener acceso a los bancos de crédito, para el financiamiento de mejoras, trabajos culturales, siembras, cosechas, crianza de ganado, producción porcina, avícola, y de otra índole.

- ❖ Contribuir con los procesos de legalización de la propiedad urbana y rural tanto del sector reformado como el no reformado y de las comunidades indígenas del país.
- ❖ Apoyar el aumento de la producción agrícola como café, carne, productos no tradicionales, con el consecuente beneficio a la economía nacional mediante incremento del Producto Interno Bruto, en términos positivos pero aún no cuantificados mediante la realización de un estudio económico aplicado al sector agropecuario, que demuestre la eficiente contribución del proyecto a la Balanza de Pagos del País.
- ❖ Contribuir en la resolución de conflictos de propiedad en coordinación con el Catastro Físico de Ineter, en especial el problema de ordenamiento y legalización de la propiedad urbana y rural;
- ❖ Apoyar y promover el desarrollo social y económico de las regiones y zonas donde se implementen los procesos de ordenamiento de la tenencia de la tierra.

**En el ámbito registral:**

- ❖ Desarrollar una base técnica y administrativa eficiente que operará y mantendrá actualizado la información registral, a través de un Catastro Legal en coordinación con el Catastro Físico de Ineter
- ❖ Ordenamiento y actualización de los derechos sobre propiedades inmuebles dentro del territorio nacional, a nivel departamental y municipal.
- ❖ Garantía para la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.
- ❖ Establecer mecanismos económicos y administrativos que a mediano plazo conviertan al Registro Público en una actividad autosostenible para el mantenimiento de los sistemas que se implanten en su etapa de modernización, y el cumplimiento del Plan de Modernización Institucional del Poder Judicial.
- ❖ Brindar servicios en forma ágil, eficiente y segura de la información registral existente y para el mantenimiento y actualización de la información Catastral.

