



**CONTEXTO ACTUAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE Y MERCANTIL DE MANAGUA,
CARAZO, MASAYA, LEON , RIVAS Y MATAGALPA**

PRESENTACIÓN

Derechos de propiedad claros y estables son esenciales para la modernización y estabilidad de un país. Atracción de inversiones, construcción de nuevas viviendas, facilitación de financiamiento, y prevención de litigaciones innecesarias dependen del saber quien posee que. Reconociendo este hecho, nuestro país estaría haciendo significativos esfuerzos hacia la creación de sistemas de inscripción de propiedad modernos y comprehensivos.

Recordemos que uno de los derechos más importantes que se le reconocen al hombre, de mayor tradición constitucional, es el derecho de propiedad. Proclamado por primera vez como derecho natural en la declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano del 26 de agosto de 1789. De igual forma nuestra Constitución Política en su Arto. 44 expresa: “ **Se garantiza el Derecho de Propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles, y de los instrumentos y medios de producción**”. Aún cuando ambas normativas reconocen ese derecho, pareciera que nuestros representantes no se han preocupado por establecer un sistema de procedimientos y mecanismos claros, eficientes y eficaces para que los nicaragüenses podamos hacer efectivo ese derecho.

Como muestra de ello, analicemos lo siguiente: “Corresponde a la Corte Suprema de Justicia la dirección y control de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, Mercantil y el Registro Civil de las Personas, así como el nombramiento de los Registradores y demás personal de los respectivos Registros”¹. Hasta aquí, todo esta bien, ***Sin embargo esa dirección y control no se ve aplicada cuando los ciudadanos acudimos al Registro Público en busca de un servicio que se espera recibamos de una Institución del Estado, a la cual le pagamos por ese servicio con la seguridad de obtener una gestión ágil y eficiente en tiempo y forma.***

Triste es nuestra realidad cuando tres meses después de iniciado la gestión aún no tienes respuesta a tu solicitud, por lo que nos vemos obligados a prescindir de los oficios de Abogados e incluso Gestores, que increíblemente te resuelven en términos de dos o tres días y en los casos más excepcionales hasta en 24 horas.

Es por ello que los usuarios han señalado, y con razón, lo que a su juicio se convierte en una duplicación de pago, y en ocasiones en una multiplicación del

¹ Arto. 2 Ley No. 80 “Ley de Registros Públicos”

mismo, cuando para garantizar un contrato de mutuo (habilitación) se constituyen hipoteca y prenda agraria o industrial y se inscriben ambas, generando un pago duplicado del arancel correspondiente por la inscripción de un solo contrato.

Pero eso no es todo, existen además otras situaciones que demuestran el ineficiente servicio que prestan a la ciudadanía y es el Horario de Atención, según la normativa “ Las Oficinas del Registro Público deberán estar abiertas al público durante ocho horas seguidas, que será ; a partir de las **ocho de la mañana a la una de la tarde y de las dos a la cinco de la tarde**, en días no feriados, ni declarados de asuetos, de Lunes a Viernes”.² Pero la realidad es otra, ya que los funcionarios de dicha instancia han manoseado este artículo a su gusto y antojo, estableciendo los horarios de la siguiente manera de las 8:00 a las 12:30 del medio día y de las 2:00 a las 3:45 pm.

La Ley del Registro Público no parece motivada en dar solución a problemas reales producidos por el actual sistema registral, cada día se agravan las situaciones dudosas, irregulares y delictivas que se han dado en el Registro. La finalidad de conceder agilidad al sistema registral es conveniente. El sistema actual es atacado por lento, y a pesar de eso se cometen errores gravísimos de difícil o imposible reparación. Imaginémonos un sistema rapidísimo, cuantos fallos puede tener, unido al sistema judicial que propicia la impunidad, que permite que la prescripción corra a favor de quien es amigo del Juez.

Por otra parte, todavía no se conoce qué delitos cometen los registradores: falsificación de documentos públicos?. Por lo general esos delitos son cometidos en perjuicio de quienes no son inversionistas, simples propietarios de viviendas, fincas agrícolas, quienes hasta el día de hoy están indefensos contra los actos de los Registradores y Jueces. Este sistema no me parece que dé a los nicaragüenses lo que realmente se necesita en material Registral.

DESARROLLO

DEMOS UN VISTAZO A NUESTRA NORMATIVA VIGENTE

Actualmente la normativa vigente sobre la cual se cimienta el Registro de la Propiedad en nuestro País es :

- a) **Código Civil** en sus diferentes disposiciones pertinentes y en particular el **Título XXV, Artos 3935 al 3980,**

² Arto. 83 Ley de Reforma al Reglamento del Registro Público de 1999.

- b) Ley 260 “ Ley Orgánica del Poder Judicial y su Reglamento,
- c) Ley del Registro Público y su Reglamento
- d) Ley de Aranceles,
- e) la ley de Actualización y Mantenimiento del Catastro Nacional y su Reglamento;
- f) disposiciones de Carácter fiscal y Municipal.

Como ya lo expresaba, el Registro de la Propiedad está bajo el control, dirección, vigilancia y administración de la Corte Suprema de Justicia , misma que tiene la facultad de nombrar al Registrador y a los Registradores Auxiliares con sus respectivos suplentes. 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. ³ Ambos tienen independencia en su función de calificar la legalidad de los documentos presentados para su inscripción, tales como:

- a) Asientos de inscripciones destinadas a las inmatriculaciones,
- b) Enajenaciones del dominio y constitución de derechos reales,
- c) Asientos de anotaciones preventivas en los que se consignan las anotaciones preventivas contempladas en las leyes;
- d) Asientos de cancelación y las notas marginales, implica la facultad de apreciar si el título reúne los requisitos de fondo y forma necesarias para su inscripción sin que ello implique alguna facultad jurisdiccional la que le corresponde a los tribunales de justicia.⁴

El Registrador es un funcionario Administrativo, nombrado por la Corte Suprema de Justicia, tiene responsabilidad civil por daños causados, penal y disciplinaria ⁵

³ Arto.99 del Reglamento del Registro Público

⁴ Arto.17 del Reglamento del Registro Público

⁵ Escobar Fornos Iván “Derecho Registral Comparado”

En cada Cabecera Departamental existe un Registro Público, en este estudio solo abordaremos lo concerniente a seis Departamentos (Managua, Carazo, Masaya, León, Rivas y Matagalpa) , todos y cada uno de ellos tienen como fin la SEGURIDAD DE LAS TRANSACCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES LA CONSERVACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES, lo que se encuentra inspirado en los principios de: Inscripción, Legalidad, Especialidad, Tracto Sucesivo, Rogación, Publicidad y Prioridad.

PROBLEMÁTICA

CONTEXTO GENERAL

La situación de los Registros Públicos en Nuestro País, desde mil novecientos setenta y nueve como un punto de referencia histórico hasta la fecha se puede decir que no ha mejorado sustancialmente; por que de todos es conocido la destrucción de algunos Registros, perdiéndose con ello una valiosa información registral, lo que provocó ciertamente un estado de inseguridad. Posteriormente se dio un mal manejo del material de los registros el cuidado y la conservación de los mismos, la legislación producida en materia de Propiedad Privada provocó la observancia y carencia de los principios de legalidad y de tracto sucesivo. Si bien es cierto que a lo largo de las últimas dos décadas se observó estas principales irregularidades, también es muy alentador expresar que la Corte Suprema de Justicia a demostrado un franco interés por modernizar los registros Públicos, pero esta modernización debe ser estructural que implique mejores condiciones físicas de los registros.⁶

Hay males y vicios que los registros vienen cargando al margen de toda iniciativa de Modernización la cual debe de comprender necesariamente modelos que vengán a contribuir en la erradicación del patrocínio institucional y el de la

ciudadanía en general de practicas al margen de la ley que vienen a constituir **corrupción**, mal que lesiona la Constitución y deja en margen de desigualdad a los usuarios menos pudientes que forman la gran mayoría, dejándoles ventaja a los que tienen capacidad económica o influencia. Una de las debilidades en las Normativas del Registro de la Propiedad vigente en Nuestro País, es que no se establece términos o plazos dentro de los cuales el Registrador debe calificar e inscribir, lo que les permite tener libre albedrío para decidir inscribir una propiedad. Así pasan tres, seis meses hasta un año esperando una respuesta a nuestra solicitud.

ESTRUCTURA FÍSICA INADECUADA

- 1- Los Registros no prestan las condiciones físicas adecuadas tanto para el personal que labora en el , como para el resguardo de los libros que se llevan y para la atención de la ciudadanía en general .
- 2- En su interior es un caos, no existe una ventanilla de información, que pueda orientar al usuario de los pasos a seguir para realizar una determinada gestión, es hasta cuando el ciudadano después de hacer un gran fila para ser atendido se le dice “No es en esta ventanilla”, que le espera, hacer nuevamente otra larga fila en la ventanilla correcta !si a caso tiene suerte y no lo mandan a otraj . Filas por aquí y por allá y ni un solo rotulo que diga por aquí debe empezar , por aquí debe seguir y aquí termina, todo el que llega corre su propia suerte, hasta de ser exprimido por los infaltables y ágiles “Abogados” y/o Gestores, que hasta por darte la hora le cobran a uno.
- 3- Actualmente el Registro Público no cuenta con una Oficina de Registro y Catastro en la misma cede lo que permitiría una mejor coordinación entre

⁶ Revista Tiempos del Mundo, Edición #51 – Diciembre 2001.

las dos instituciones y facilidades para el usuario. Solo Granada y Chinandega cuenta con esta alternativa.⁷

- 4- No cuenta con un área de parqueo para los usuarios, quienes tienen que ingeniárselas para dejar bien resguardado su vehículo.

DESORDEN DE LOS REGISTROS

Es muy agobiante nuestra situación en cuanto a este tema, carecemos de un Sistema de Protección y resguardo de los libros, que sea adecuada y que garantice que los registros puedan conservarse aún después de presentarse un evento de cualquier naturaleza.

Las leyes dictadas en las últimas dos décadas provocaron como ya lo apunte un rompimiento del principio del tracto sucesivo, la respuesta a este problema es de orden Interinstitucional y es quizás uno de las luchas más grande que en materia de recursos económicos puede costarle al País. La guerra provocó la destrucción de Registros problema que se ha venido subsanando de manera lenta.

El descuido, asociado de la mala calidad de los materiales con que se confeccionan los libros, la carencia de un sistema automatizado para la consulta, provoca el deterioro de los libros y con ello la pérdida de tranquilidad, seguridad y certeza a los negocios que puedan recaer sobre cualquier tipo de acto o contrato que sea inscribible.

La demanda de la consulta y verificación de datos es una práctica cotidiana, en la que se destinan y emplean recursos humanos y materiales significativos, en algunas ocasiones está consulta y verificación es lenta y provoca un atraso de doble vía tanto para los usuarios, como para los funcionarios, quienes en algunas ocasiones simultáneamente requieren consultar el mismo tomo.

⁷ El Nuevo Diario 2 de Octubre 2000

LENTITUD EN LA GESTIONES

Otro dolor de cabeza, que podemos esperar cuando legalmente estamos desprotegidos, ya que en la actualidad las normas que regulan este procedimiento no establecen términos para que un registrador inscriba una propiedad en tiempo y forma, por consiguiente no existen sanciones que castiguen la ineficiencia, no hay recurso por lentitud de inscripción, no se practican adecuadamente los sistema de control para el despacho de las solicitudes que los ciudadanos y abogados realizamos a diario en los diferentes registros del País.

Existen un grupo de personas llamadas gestoras en los diferentes registros que son el enlace para verificar las agilizaciones, personas que no son profesionales y que viven a todas luces de una práctica desleal y que son parte del círculo vicioso escenificado por tres componentes:

- La Ciudadanía ante la lentitud del registro, se ha visto obligada en algunas veces a caer en el círculo viciado de las agilizaciones al margen de la ley , en la que se cobran según el tiempo, Gestores y Abogados que propagandizan este tipo de práctica.
- El Registro que al ser lento activa esta práctica y lo hace funcionar rápido paradójicamente, corriendo el riesgo de que las inscripciones primero no sean calificadas correctamente por el registrador lo que implicaría la inscripción de títulos carentes de los requisitos de fondo y de forma muy necesarios de ser evaluados por que la calidad de los profesionales del derecho ha sido desmejorada en la última década ya que la preparación en la mayoría de los casos es sumamente comercial.

- La inseguridad y desventaja legal al no practicarse de manera adecuada los procesos de inscripción, máxime cuando se estipula en nuestra legislación que el registro del libro diario marca el principio de prioridad lo que implica una

inseguridad en el acto de inscripción, pues deben de ser comunes libros diarios atrasados con grandes espacios en blancos lo que provoca una inseguridad y falta de certeza, lo más grave es que el usuario desconoce de estos males y los patrocinamos en un falso afán de dar certeza Jurídica.

Hasta donde llega la responsabilidad del registro y hasta donde llega la autoría de los usuarios del registro, quién provoca el acto de corrupción, los registros en su lentitud natural y francamente consentida o nosotros los ciudadanos ya que el círculo puede empezar desde adentro o fuera del registro.

El Problema podría llamarse DEMANDA , LENTITUD PROVOCADA, FALTA DE CAPACIDAD PARA OPERAR, o una mezcla de todo Junto. Nos podemos encontrar con un registro que tenga mucha demanda y poco personal y además poco preparado o simplemente ineficiente lo cual provoca el acumulamiento de trabajo. La situación anterior podría provocar la práctica de la agilización ilegal, el ciudadano se ve obligado a participar.

PERSPECTIVAS

Todo problema tiene solución pero antes hay que identificar correctamente el o los problemas, su causa, origen y tomar medidas correctivas, máxime en materia de Derecho registral, son urgentes por que trastocan más allá de la seguridad y certeza de los actos y contratos inscribibles, sino que va más allá de garantizar la seguridad y estabilidad económica para todos los ciudadanos en general y para el inversionista sea nacional o extranjero quienes lo primero que piden es un sistema

de estabilidad y seguridad en cada transacción la cual debe de ser respaldada por instituciones que garanticen a plenitud esta seguridad.

Los problemas anteriormente indicados son al menos los más comunes y quizás los más sentidos, partimos de esta hipótesis no solamente para llegar a conocer sino que proporcionar herramientas que los disminuyan y que paulatinamente lo erradiquen.

Valiéndome de estadística personal e incluso de otros medios de investigación para con ello llegar a conclusiones reflexiones y recomendaciones que colaboren en la modernización del Registro en Nicaragua, mismo que está totalmente obsoleto pues su normativa es de vieja data y que requiere con urgencia ser modernizado no solo dotando de mejores condiciones en las instalaciones físicas sino mejorando el aspecto humano, adecuando el sistema registral a principios científicos que garantice el trafico jurídico inmobiliario y los actos personales que respondan al sistema de globalización al que todo País máxime si es pobre debe de someterse.

En la búsqueda de esas perspectivas ubique dos reportajes de trascendental importancia, los cuales quiero compartir textualmente con Ustedes:

Tecnología digital sustituye a los mapas de tinta y papel. - ⁸

La ubicación manual de las propiedades en los registros del ÍNTER, pasó a la historia.

Con sólo hacer varios “clicks” sobre la pantalla de una computadora, es posible saber quién es el dueño, cuánto mide, cuáles son los límites y el número de registro de una propiedad rural del Departamento de Masaya.

⁸ Reportaje del periodista Benjamín Blanco del Diario La Prensa

Esto es posible gracias al Sistema de Información Territorial: un proyecto piloto ejecutado por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), en cinco puntos del país, a un costo aproximado de 1,253.000.00 dólares.

Este proyecto no abarcó a todo Masaya, sino sólo un área rural de 1,000 de sus kilómetros cuadrados. **Esa misma área rural se automatizó en Chinandega y Nueva Guinea, mientras en Rosita y Puerto Cabezas, abarcó 2,000 kilómetros cuadrados en cada uno.** Todo esto es parte del Proyecto de Tecnología Agropecuaria y Ordenamiento Territorial de la Propiedad Agraria que ejecuta Ineter, para elaborar un nuevo marco técnico y administrativo que organice un catastro nacional uniforme y de múltiples usos.

La idea es que en 5 a 10 años, el catastro cubra 103,000 kilómetros cuadrados del territorio nacional, incluyendo el mejoramiento y actualización de la información catastral existente en el Pacífico del país, que sólo abarca 22,300 kilómetros cuadrados. “En unos cinco años estimamos que llegaríamos a tener 60,000 kilómetros cuadrados con un catastro montado, para lo cual se estarían destinando unos 29 millones de dólares, con financiamiento del Banco Mundial (BM)”, aseguró Claudio Gutiérrez, Director de Ineter.

Recientemente, Ineter culminó un proyecto que le dotó de un sistema moderno de información digital cartográfica, luego que en mayo de 1997 realizara la toma de imágenes de satélite en todo el país, tras contratar los servicios de la empresa francesa Spot Image. Las imágenes han sido utilizadas para elaborar 90 espacio mapas digitales que cubren todo el país, así como 350 espacio mapas digitales de 40,000 kilómetros cuadrados de zonas prioritarias.

“Los mapas pueden servir a cualquier persona o empresa que realice estudios científicos o actividades de desarrollo económico, entre los que figuran los de carácter geológico, clasificación forestal, desarrollo agrícola, tipos de vegetación, uso actual del suelo, planificación de proyectos de infraestructura, entre otros”, señaló el director del Ineter.

Según el Ingeniero Emilio Soto, Director del Subcomponente Catastro, **la modernización del Catastro, además de contribuir sustancialmente a resolver uno de los problemas más complejos y sentidos del país como es el de la propiedad, conlleva beneficios adicionales en meteorología, geofísica y recursos hídricos.**

Con la modernización de la actividad cartográfica, se lograron cambios sustanciales con la aplicación de nueva tecnología de punta traída por las empresas consultoras que fueron contratadas para realizar las actividades mediante sistemas electrónicos digitales, lo que permitió capacitar a mucho personal nicaragüense. De ahora en adelante, serán profesionales de nuestro país los que le darán continuidad al proyecto.

La transferencia tecnológica permite una mayor celeridad en la actualización de la cartografía y por ende se amplía la posibilidad de diversificar los productos cartográficos con información del territorio nacional.

Las imágenes de satélite y aéreas tomadas durante este proyecto están a la venta en las instalaciones del Ineter, tanto en forma digital como impresos en papelería especial.

Problemas del Registro de la Propiedad.- ⁹

Registro de la Propiedad, necesita de dos administradores

La estructura del registro público de la Propiedad es compleja y requiere de los celos de un padre de familia para cuidar los derechos y deberes de la propiedad. La sociedad sabe que nuestro currículo universitario no contiene bases administrativas, digo, técnicas de administración, por eso es que **deben haber dos administradores**; el **Primero** es el **Registrador Público de la Propiedad quien debe ser Abogado y Notario Público, sus ilustres conocimientos juristas son la piedra angular en el orden y la protección de los derechos de la propiedad**, sin embargo, necesitamos de un **segundo administrador**, hablo de un **Administrador de Empresas que fortifique el proceso de la labor interna del Registro**, estoy seguro que al final, se reflejará beneficios a favor de nosotros los usuarios de esa Administración Pública.

Qué les parece si al llegar a las ventanillas del Registro Público de la Propiedad vemos que las líneas de espera son cada vez más rápidas, **que la atención que recibimos de los dependientes o despachadores es cada vez más agradable, o que las puertas al público no se cierran al mediodía**. Sé que muchos pueden decirme lo confortable que sería si el Registro de la Propiedad se preocupara por el área de parqueo de los usuarios del Registro, o que el mal llamado Diario ya no va más atrasado en 10 ó 15 días, que podemos optar por introducir nuestras diligencias en servicio rápido. Qué les parece que recibiéramos una inscripción de Compra-Venta en 20 días incluido fin de semana, o que el Registro te hiciera una devolución de dinero sin mayores trámites en aquellos casos que por una u otra razón no cumplieron con el servicio de inscripción. **¿Díganme, no es para esas cosas que pagamos nuestros impuestos?**

Tal vez puedo atreverme a soñar un poco más e imaginarme que pudiéramos **hacer una consulta al Registro de la Propiedad desde la comodidad de mi escritorio**, con sólo apretar una tecla de mi computadora y conectarme al servidor central del Registro, tal vez esta información puede llegar canalizada por cables como los que usan las compañías de cable, no importa que tenga que pagar al Registro de la Propiedad una cuota mensual por el servicio, de todas formas sé que la institución judicial se desarrolla y mis clientes recibirán una reducción en los

⁹ Reportaje del periodista Adriam Ibarra M, Diario la Prensa 5-9-00

gastos de Registro de la Propiedad. Todos sabemos que presentarse a nuestro Registro de la Propiedad a solicitar una simple Libertad de Gravamen hoy la entregan después de seis días sin incluir fin de semana, también sin incluir algunos imprevistos en el mismo Registro o con el tráfico vehicular.

Pero bien, **no puedo culpar al actual Registrador Público de la Propiedad**, realmente no hay que culpar a nadie, **lo que hay que hacer es contratar el servicio de un Administrador de Empresas y en conjunto con los funcionarios del mismo Registro pongan en un gráfico el actual proceso de labor de los diferentes servicios del Registro y que presente en una propuesta un Proceso de Producción ligero pero rígido con los controles naturales de un Registro de la Propiedad**, algunos le llamarían reingeniería. Por supuesto que un Abogado y Notario Público con estudios en Administración de Empresas sería el ligamento perfecto para poner en marcha un sistema ajustado a nuestras necesidades.

Un concepto jurídico de un **ADMINISTRADOR** pudiera ser "el que cuida, dirige y gobierna los bienes o negocios de otro. Siendo la administración un verdadero mandato, el administrador no es mas que un mandatario, con sus obligaciones y derechos, es decir, un funcionario Público que tiene a su cargo la rama de la administración pública" en el caso del Registrador de la Propiedad es precisamente eso; un Administrador de la cosa pública, estos bienes públicos están concretizados en los diferentes libros que maneja el Registro, por supuesto que en ellos mismos se materializa aquellas intenciones de publicidad, ese mecanismo que según los doctrinarios garantiza la armonía en los derechos de la propiedad, digo según los doctrinarios por que en Nicaragua ocurre precisamente lo contrario aún y que tenemos al alcance de nuestras manos la solución.

ESTADISTICAS

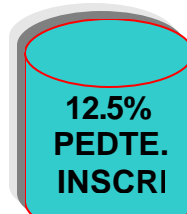
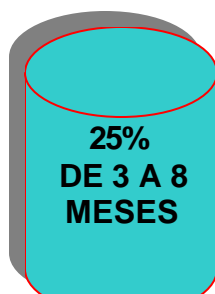
Estas están fundamentadas en las gestiones que personalmente realice y que se encuentran comprendidas en los años 1998, 2002, 2003 y 2004 y desarrollado en cuatro Departamentos.

No	DESCRIPCIÓN DEL TRAMITE	DEPTO	FECHA INICIO TRAMITE	TIEMPO DE INCRIPCION
01	VENTA DE PROPIEDAD INMUEBLE RURAL.	LEON	18/07/98	6 MESES
02	VENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO.	LEON	21/07/98	3 DIAS (Declarado de Urgencia por el cliente)
03	COMPRA VENTA TOTAL DE REMANENTE DE BIEN INMUEBLE RURAL Y RECTIFICACIÓN DE AREA.	LEON	08/08/02	24 Horas (trámite rápido)
04	VENTA BIEN INMUEBLE URBANO	LEON	18/03/04	15 DIAS (trámite rápido)

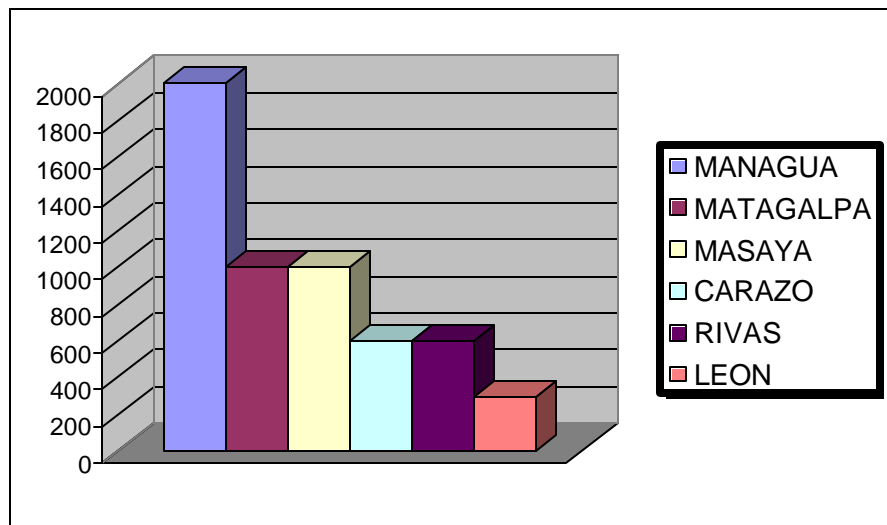
05	COMPRA VENTA DE PARTE INDIVISA DE BIEN INMUEBLE URBANO	MANAGUA	09/08/02	Aún lleva 8 meses y no se resuelve, se solicito una inscripción provisional, pero el término ya venció.
06	COMPRA VENTA DE PARTE INDIVISA DE BIEN INMUEBLE URBANO	MANAGUA	27/08/02	No se inscribió, por ser el trámite muy demorado
07	DESMEMBRACIÓN Y COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL	MANAGUA	13/03/03	8 DIAS (Inscrita en Rivas)
No	DESCRIPCIÓN DEL TRAMITE	DEPTO	FECHA INICIO TRAMITE	TIEMPO DE INCRIPCION
08	DESMEMBRACIÓN Y COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE RURAL	MANAGUA	13/05/03	8 DIAS (Inscrita en Rivas)
09	DESMEMBRACIÓN Y COMPRA VENTA TOTAL DE BIEN INMUEBLE RURAL	MANAGUA	25/06/03	8 DIAS (Inscrita en Rivas)
10	COMPRA VENTA TOTAL DE BIEN INMUEBLE RURAL	MANAGUA	15/11/03	8 DIAS (Inscrita en Rivas)
11	DESMEMBRACIÓN Y COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE	MANAGUA	15/11/03	8 DIAS (Inscrita en Rivas)
12	COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO	MANAGUA	05/12/03	Trámite normal
13	DESMEMBRACIÓN Y COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE	MANAGUA	04/02/04	8 DIAS (Trámite rápido)
14	VENTA TOTAL DEL REMANENTE DE LA PROPIEDAD	MANAGUA	04/02/04	8 DIAS (Trámite rápido)
15	DESMEMBRACIÓN Y COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE	RIVAS	08/01/04	Trámite normal
16	VENTA TOTAL DE BIEN INMUEBLE RURAL	MATAGALP	26/01/04	Aún pendiente su inscripción

RANGO TIEMPO DE INSCRIPCIÓN

Como podemos observar 10 de los 16 trámites arriba descritos fueron inscritos en un término de 1 a 15 días, 4 en un plazo de 3 a 8 meses y 2 aún esperan ser inscritos. En los primeros, a solicitud de los interesados se recurrió al pago de aranceles al margen de la Ley, es por ello que en el gráfico abajo descrito se refleja con el mayor porcentaje; sucede lo contrario con aquellos trámites solicitados por personas de escasos recursos, quienes no pueden pagar el servicio de trámites rápidos, por ello sus casos son resueltos hasta ocho meses después.



RANGO ARANCEL AL MARGEN DE LA LEY



CONCLUSIONES

A finales del año 2001, la Corte Suprema de Justicia, presentó ante la Asamblea Nacional una iniciativa de Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Nicaragua. El fundamento principal de esta iniciativa es la preservación del derecho de Propiedad, el cual puede alcanzarse a través de la búsqueda de mayor seguridad jurídica, evitando las irregularidades y desórdenes sucedidos en el pasado. De acuerdo a esta iniciativa de Ley, la modernización incluye la automatización del registro en el país, así como romper con las trabas burocráticas que hacen difícil la tramitación de un documento.

La instalación de un Sistema informático y la microfilmación de archivos hace más efectivo la custodia de documentos de la propiedad. El proyecto de ley fue dictaminado favorablemente por la comisión de justicia del Parlamento, que para entonces lo presidía el diputado liberal **Noel Pereira Majano**.

*"Esto tiene por objeto agilizar el registro, que se terminen aquellos libros viejos que hay ahí y que se exponen a ser alterados, que los rompan o roben paginas. Es para darle mayor seguridad, mayor pureza, mayor agilidad al registro que es una de las cosas más sensibles en la preservación de los bienes inmuebles,"*¹⁰

Actualmente esta iniciativa de Ley aún no ha sido aprobada, ha pasado a formar parte de la lista de leyes que duermen el sueño de los justos "engavetada", a pesar de que en 1998, con un Proyecto financiado por el Banco Mundial se iniciaron los primeros esfuerzos en la automatización del registro público de la propiedad inmueble y mercantil en Nicaragua. El registro ya fue microfilmado en gran cantidad, lo que ha facilitado agilizar los trámites y evitar que se pierda información.

Además esto ha permitido superar en cierto grado los problemas de desorden que se produjeron anteriormente y que causaron pérdidas de libros y hojas de registros.

Sin embargo falta mucho por hacer, es necesario contar con un recurso humano eficiente y con valores de vocación y servicio, medios técnicos para desarrollar más eficientemente el trabajo en los registros, como computadoras, microfilm, máquinas de escribir, etc. De igual manera es necesaria la tecnificación de los empleados. Así como mejorar las condiciones físicas de la mayoría de las Oficinas de Registros Públicos en todo el país.

Considero que los registros deben de modernizarse acorde con la realidad, que esta modernización no implique solamente sus instalaciones, sino que es una reforma estructural que conlleve a la aprobación o reformas de las leyes que regulan la materia, de tal manera que esto permita la agilización en la prestación de sus servicios.

Otro aspecto importante que señalar, es que se debe de Institucionalizar y normar a nivel nacional los términos legales a los cuales estén obligados los registradores para la entrega de los servicios requeridos por los usuarios y castigar el atraso de la entrega, ello con el objeto de hacer más eficiente esta institución.

BIBLIOGRAFIA

1. Escobar Fornos Iván. Derecho Registral Comparado. Editorial Hispamer, Managua Nicaragua, 2001.
2. Ley de Actualización y mantenimiento del Catastro Nacional y su Reglamento

¹⁰ Palabras del Diputado Liberal Noel Pereira Majano.

3. Ley y Reglamento del Registro Público.
4. Código Civil, Tomo II, edición 1993, Bitecsa.
5. Revista Tiempos del Mundo, edición #51, Diciembre 2001
6. Reportaje del periodista Adriam Ibarra M, Diario la Prensa 5-9-00
7. Reportaje del periodista Benjamín Blanco del Diario La Prensa
8. El Nuevo Diario, 2 de Octubre 2000