

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, UNAN-MANAGUA
FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS JURIDICAS
DEPARTAMENTO DE DERECHO



TEMA: DERECHO REGISTRAL

SUB TEMA: CARACTERISTICAS, REQUISITOS,EFECTOS Y FORMAS
DEEXTINCION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN LA LEY 698, LEY
GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

AUTORES: BRA. ELLIETTE MARIE CASTELLON OROZCO

BRA.PAVLOVA REBECCA ZELAYA HERNANDEZ

BRA. ARACELLY DEL SOCORRO ZUNIGA GARCIA

TUTORA: Msc. EDGARD PARRALES

MANAGUA,20 DE FEBERERO DEL 2016

ÍNDICE

I. ÍNDICE.....	1
II. DEDICATORIA.....	4
III. AGRADECIMIENTOS.....	5
IV.RESUMEN.....	6
V. INTRODUCCIÓN.....	8
VI. JUSTIFICACIÓN.....	10
VII. OBJETIVOS.....	11
1. General	
2. Específicos	
VIII. CONTENIDO	
CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES...12	
1. Concepto de Asiento Registral.....	12
A. Asientos Registrales en el Registro Mercantil.....	13
2. Clases de Asientos Registrales.....	14
A. Asiento de Presentación.....	14
B. Anotación Preventiva.....	14
C. Notas Marginales.....	17
D. Asiento de Inscripción	19
E. Cancelación.....	21
F. Referencia.....	22
G. Rectificación.....	22

CAPÍTULO II: CARACTERÍSTICAS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.....	25
1. Del Asiento de Presentación.....	25
2. De la Anotación Preventiva.....	25
3. De las Notas Marginales.....	27
4. Del Asiento de Inscripción	27
5. De la Cancelación.....	28
6. De la Referencia.....	28
7. De Rectificación.....	28
CAPÍTULO III: REQUISITOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.....	29
1. De Presentación.....	29
2. De Anotación Preventiva.....	30
3. De Notas Marginales.....	30
4. De la Inscripción.....	31
5. De la Cancelación.....	34
6. De la Referencia.....	35
7. De Rectificación.....	35
CAPÍTULO IV: EFECTOS QUE DERIVAN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES	
.....	37
1. Efectos de la Presentación.....	37
2. Efectos de la Anotación Preventiva.....	38
3. Efectos de las Notas Marginales.....	41
4. Efectos de la Inscripción Registral.....	43
A. Obligatoriedad de la Inscripción.....	43
B. Efectos de la No Inscripción.....	44
C. Tracto Sucesivo.....	44
D. Fincas Especiales.....	45
5. Efectos de la Cancelación Registral.....	45
6. Efectos de la Referencia.....	46

7. Efectos de la Rectificación Registral.....	47
8. Publicidad de los Asientos Registrales.....	48

CAPÍTULO V: FORMAS DE EXTINCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

.....	50
1. Causas de extinción de asientos registrales según la doctrina.....	50
A. Renuncia.....	50
B. Extinción del soporte físico del derecho.....	50
2. Según el tipo de Asiento.....	51
A. De los Asientos de Presentación.....	51
B. De la Anotaciones Preventivas.....	53
C. De las Notas Marginales.....	55
D. De la Inscripción.....	55
E. De la Cancelación.....	55
F. De Referencia.....	57
G. De Rectificación.....	57
 IX. CONCLUSIONES.....	 58
X. RECOMENDACIONES.....	61
XI. BIBLIOGRAFÍA.....	62
XII. ANEXOS.....	63

DEDICATORIA

A mi Madre por enseñarme que el éxito no está en nunca tropezar, sino en tropezar, y seguir adelante en medio de la adversidad. A mi hermana Guiselle por que fue la persona que me inspiró a estudiar Derecho. A mis hijas que sacrificaron parte del tiempo de familia por ayudarme a luchar por mi sueño.

-Eliette

A mis hijos: Benjamín y Charlize, en quienes veo el amor de Dios cada día, y me impulsan a ser mejor. A mi madre, quien me dio el ser, y pese a las imperfecciones de cualquier ser humano, me ha dado muchos buenos ejemplos, que formaron la mujer que soy. Y a mi esposo: Danilo Jarquín Suárez, el mejor amigo que Dios me ha concedido en La Tierra.

-Pavlova

Con mucho amor, respeto y admiración dedico este logro a mi madre que ha luchado día a día para forjar el ser humano, la mujer y madre que soy ahora; su apoyo incondicional es merecedor de este logro y muchos más. Y a mis hijos que son la fortaleza, la motivación y la más grande bendición que Dios único y Todopoderoso me pudo dar.

-Aracelly

AGRADECIMIENTOS

A Dios por iluminarme cada minuto y cada segundo en la realización de este trabajo,
A mi tutor por su entrega y dedicación en la conducción de esta investigación.

-Eliette

¡A Dios Todopoderoso, único merecedor de alabanzas, quien me da todo lo que tengo, tengo y tendré! A mi Alma Máter y a quienes la representan: mi tutor, doña Rosita (Marinita) y cada uno de los docentes que con disposición y vocación me transmitieron de sus conocimientos, aclarando mis dudas e impulsándome a llegar a donde estoy.

-Pavlova

Primeramente a Dios por permitirme coronar mi carrera, la cual me ha costado pese a las circunstancias a las que uno se enfrenta. A mi madre y padre por darme ese empuje necesario para lograr mi meta. A mi tutor y demás docentes que me apoyaron y comprendieron en los momentos más difíciles.

-Aracelly

RESUMEN

Los Asientos Registrales son aquellos datos resumidos o insertos de documentos o títulos de derechos, sean reales o personales, que mediante la seguridad jurídica basada en los principios procesales, tienen la función de salvaguardar el patrimonio, la identidad y los negocios lícitos realizados de una persona natural o jurídica, en el Registro Público correspondiente a determinada materia y circunscripción territorial.

El Asiento de Presentación es el detonante del procedimiento registral, es muy importante debido a que demuestra el Principio de Rogación, marca la Prioridad, y de concluirse con éxito el procedimiento, la fecha de la Inscripción será para todos los efectos, la de este asiento.

Siguiendo el orden establecido en la enumeración de los Asientos Registrales, tenemos a la Anotación Preventiva, la cual tiene diversas aplicaciones, como lo indica su nombre: previene a tercero de cualquier eventualidad que pueda perjudicar un derecho o título inscribible; y reserva la prioridad sobre un determinado bien o derecho. Un ejemplo: en el caso de embargo, impedir que el titular pueda enajenar sus bienes y evitar burlar a su acreedor.

Las Notas Marginales son los asientos de fácil aplicación, y de gran utilidad a la hora de mantener bien organizado el Registro, eso permite un mejor acceso al contenido de los libros. Además tienen otras funciones relacionadas a la modificación de derechos inscritos y de notificación jurídica.

El principal Asiento Registral es el de Inscripción, porque es aquí donde se completa el procedimiento registral: surten todos los efectos contra terceros, por publicidad; se establece el tracto sucesivo; queda perfeccionada la hipoteca; nacen las personas jurídicamente (sociedades), crece o decrece el patrimonio, pero se distribuyen las riquezas, se mueve el comercio, se desarrolla la sociedad.

Es momento del único asiento negativo, porque por medio de él se extinguen los derechos inscritos que a terceros afecte. Hablamos del Asiento de Cancelación. Opera en dos modalidades: total o parcial.

Y la ley contempla un asiento que pareciese insignificante por su tamaño e información casi nula en la misma, este es el Asiento de Referencia. La información que amplía su concepto, la basamos en la práctica, en el propio Registro Público, donde se conoce como una “nota de pase”, sin embargo, es de mucha utilidad para la exactitud de los libros.

En el estudio de esta Ley 698 y su Reglamento, y en su estrecha relación, hemos encontrado un asiento registral, de substancial uso a la hora de corregir errores u omisiones, sólo llamado así por el Reglamento en cuestión: Asiento de Rectificación. No siempre podrá el Registrador o Registradora por su sola autoridad rectificar los asientos con errores u omisiones; por lo que deberá obtener acuerdo unánime con los interesados.

Una significativa evolución en materia registral, de la que hoy tratamos, es la cancelación oficiosa de Hipoteca, un beneficio para los deudores de más de diez (10) años de vencido el plazo de la obligación. Aunque la ley especifica que siempre darán notificación a la Procuraduría General de la República y al Banco Nacional de Nicaragua para previa autorización o denegación. Y se procederá por solicitud formal del interesado. El término “oficiosa” es por causa de la limpieza registral, que obliga al Registrador o Registradora a cumplir la ley, cancelando este asiento si cumple las condiciones.

Otro avance en el ordenamiento jurídico registral está en la incorporación de todos los Registros al Sistema Nacional de Registros (SINARE), que hacemos una muy pequeña mención para efectos de ubicación; no obstante, es momento de aclarar que no pudimos abordar los asientos en cada uno de los Registros, sino que nos enfocamos en los asientos registrales comunes a todos.

INTRODUCCIÓN

En Nicaragua, hasta hace poco, no contábamos con una legislación registral integral; si no que estas normas estaban disgregadas entre el Código Civil (legislación de más de cien años) y el Reglamento del Registro Público. Ahora los Registros Públicos están siendo ordenados por la Ley General de los Registros Públicos (Ley 698) y su Reglamento (Decreto #13-2013).

Analizaremos esta ley en pro de relacionarla con su Reglamento para encontrar todo lo referente a los Asientos Registrales; y en cada uno de estos, puntualizar sus conceptos, características, requisitos, efectos y formas de extinción. Tenemos la pretensión de presentar todos los aspectos de los asientos registrales, darlos a conocer al estudiante de Derecho, mostrar al profesional una fácil ubicación de éstos en la nueva Ley y su Reglamento; o al docente en la materia, exponiéndolos de forma simple, pero detallada para su mejor comprensión.

La exactitud y protección de estos diferentes asientos, que están basados en los Principios Registrales: Inscripción, Legalidad, Rogación, Prioridad, Especialidad o determinación, Tracto sucesivo, Legitimación, Fe pública registral y Publicidad; brindan la seguridad jurídica propicia para el desarrollo económico de la sociedad nicaragüense.

La Ley 698 enuncia seis (6) asientos registrales, encargados de garantizar el orden del Registro y la seguridad jurídica: Asiento de Presentación, Inscripción, Anotaciones Preventivas, Notas Marginales, Cancelación y Referencia, en su artículo 40. Durante el estudio o lectura de este trabajo, basado en la Ley arriba mencionada y su Reglamento, observaremos que hay más de seis asientos protegiendo los derechos en el Registro Público.

Y nos referimos al Asiento de Rectificación, su concepto, características y requisitos, ampliamente explicado con base en nuestra Ley de estudio y su Reglamento.

Debido a lo vasto del mundo registral, decidimos abordar los Asientos Registrales desde el punto de vista común a todos los Registros.

Esperamos que este trabajo de estudio investigativo sea de provecho para el lector, al cual desde ya le agradecemos su elección, para adentrarse al contenido de los Asientos Registrales en la nueva Ley General de los Registros Públicos y su Reglamento; y pueda reconocer en la práctica la descripción que hemos hecho de estos instrumentos de seguridad jurídica registral.

JUSTIFICACIÓN

Realizamos este trabajo de cara a la nueva legislación que en materia registral tenemos hoy en día, con la entrada en vigencia de la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos y de su respectivo Reglamento, para analizar las características, requisitos, efectos y formas de extinción de los Asientos Registrales, dando a conocer todo lo relacionado a éstos.

Describiendo de forma simple y detallada cómo nacen, se transforman, afectan y se extinguen estos instrumentos que exponen la Fe Pública Registral en cada uno de ellos, al ser la constancia física de la seguridad jurídica que brinda el Registro Público, garante de la protección de los bienes y derechos de la persona natural o jurídica. Y que esta descripción sea un material de estudio para la fácil comprensión del tema y la correcta aplicación en la práctica.

OBJETIVOS

1. Objetivo General

Analizar las características, requisitos, efectos y formas de extinción de los Asientos Registrales en la ley 698, Ley General de los Registros Públicos.

2. Objetivos Específicos

- A. Dar a conocer los aspectos generales de los Asientos Registrales.
- B. Identificar las características de los Asientos Registrales.
- C. Conocer los requisitos de los Asientos Registrales
- D. Analizar los efectos que derivan de los Asientos Registrales
- E. Diferenciar las formas de extinción en los Asientos Registrales.

CONTENIDO

CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

1. Concepto de Asiento Registral

Se denomina Asiento Registral, en Derecho, a la constatación escrita en un Registro derivada de un título. En concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en cada uno de los Registros adscritos al SINARE (Sistema Nacional de Registros), sea de la Propiedad, Mercantil, de Personas, etc. Cabe mencionar, para este determinado tema, que la nueva Ley General de los Registros Públicos y su Reglamento, hacen completa referencia a un asiento que no es enumerado en el artículo 40 LGRP, y que hemos considerado de suma importancia incluirlo en esta lista de asientos registrales; nos referimos al **Asiento de Rectificación**. Los asientos que pueden registrarse son: de Presentación, de Anotación Preventiva, de Notas Marginales, de Inscripción, de Cancelación, de Referencia (art. 40 de la ley 698, LGRP) y de Rectificación (art. 123 RLGRP).

Las legislaciones suelen considerar que las Inscripciones son los principales asientos porque dan fe de los datos más importantes y cuya constancia son el objetivo principal del Registro, como el nacimiento de un individuo, la fundación de una asociación, el cambio de estado civil, la defunción de una persona o la disolución de una sociedad comercial, etc. Algunas legislaciones establecen que las Anotaciones Preventivas se refieren a otros datos que la ley estima conveniente que tengan esta clase de asiento, como pueden ser un embargo sobre una hacienda u otro bien; asimismo las Anotaciones tienen en realidad un valor informativo para quien revise el Registro. Las Notas Marginales suelen ser asientos que sirven para relacionar diversas Inscripciones; las Cancelaciones por su parte son asientos que declaran la nulidad de cualquiera de los otros asientos.

El asiento registral está constituido por las situaciones inscritas, y no debe confundirse con el título, que es el documento en el que se fundamenta un derecho o un acto. Así,

un contrato de Compra-Venta sobre un inmueble (una casa o hacienda, por ejemplo) puede ser calificado como "título", pero para inscribir tal contrato en el Registro es necesario hacerlo en un Asiento Registral, el cual resume los datos fundamentales contenidos en el título.

A. Asientos Registrales en el Registro Mercantil

Hay que hacer una breve, pero importante mención acerca de los asientos llevados en el Registro Mercantil, los cuales se llevan por medio de *Folio Personal*, a diferencia del Registro Público de la Propiedad Inmueble e Hipotecas que utiliza el *Folio Real*.

a). Folio Real: Según el artículo 85 LGRP: “El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevará por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cuál se inscribirá o anotarán todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca.”

b). Folio Personal: Al tenor del artículo 154 LGRP: “El Registro Público Mercantil se llevará a través del sistema de Folio Personal con un número registral perpetuo (por duplicata: fotocopias razonadas, insertas al expediente con número único). Podrá implementarse el Folio Personal Electrónico (por medio de copias a escáner, siendo cada una de éstas los respectivos asientos) para cada comerciante o empresario sea éste individual o social, en el que se anotarán todo lo que la Ley ordena inscribir en el Registro Mercantil.”

Coincidiendo el Reglamento en su artículo 165 RLGRP: “El Registro Público Mercantil se llevará por el sistema de Folio Personal. La inscripción de cada comerciante, sea persona natural o jurídica, se le atribuirá un número registral perpetuo; en dicho folio personal se inscribirán todos los actos y contratos cuando la ley mercantil lo ordene.”

2. Clases de Asientos Registrales

Según el art. 40 de la Ley General de los Registros Públicos se practicarán los siguientes asientos:

- A. Asiento de Presentación
- B. Asiento de Anotación Preventiva
- C. Asiento de Notas Marginales
- D. Asiento de Inscripción
- E. Asiento de Cancelación y
- F. Asiento de Referencia.
- G. Asiento de Rectificación (art. 123RLGRP).

A. Asiento de Presentación

Se refiere al acto de presentar, el interesado, un título ante el Registro, cumpliendo el Principio de Rogación, y asentándolo con hora y fecha en el Libro Diario, misma fecha que se da en caso de ser completada la inscripción; y que marca la Prioridad Registral, cuyos efectos son válidos por treinta días, pudiendo ser prorrogables según sea el caso (arts. 31 LGRP; 58 y 59 RLGRP).

B. Anotación Preventiva

Son asientos provisionales y temporales que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito o asegurar las resultas de un juicio, como efecto del principio de publicidad (art. 93 RLGRP).

El jurista nicaragüense Iván Escobar Fornos nos habla de las distintas opiniones en la doctrina acerca del concepto de Anotaciones Preventivas, citando a varios tratadistas:

“Son muchas las definiciones o conceptos que se han dado de las anotaciones preventivas, pero resulta difícil la formulación de un concepto preciso debido a la diversidad de supuestos a que responden.

Las anotaciones preventivas son asientos provisionales que publican, con fines de garantía y efectividad, situaciones y derechos determinados por la ley (numerus clausus) que no pueden ser objeto de inscripción, o que, siéndolo, existe un obstáculo que impide su práctica inmediata, pero que posteriormente se podrá realizar por medio de la conversión de la anotación en inscripción. La anotación preventiva es un instrumento de seguridad y garantía que evita la burla y el consiguiente perjuicio de los derechos del anotante frente a las enajenaciones y gravámenes del titular registral.

Para Pantoja y Lloret la anotación preventiva es una especie de inscripción en el Registro de la Propiedad que tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación.

Para Díaz Moreno es un asiento de carácter accesorio, hecho en los libros del Registro, por virtud del que se garantiza provisionalmente sobre bienes inscribibles un derecho que no es perfecto ni definitivo, hasta tanto que realizados o no algún suceso o circunstancia de cuyo cumplimiento dependía su eficacia, se convierta en perfecto y definitivo mediante la inscripción, o se extinga y deba cancelarse.

Para Sánchez Román son asientos provisionales de efectos más o menos transitorios, cuyos fines consisten ya en asegurar las resultas de un juicio, ya en garantizar la efectividad de un derecho perfecto pero no consumado, ya en preparar una inscripción definitiva y permanente.

Para Morell, la anotación es siempre una garantía provisional concedida por la ley para asegurar la efectividad en su día del cumplimiento de una obligación o la inscripción de un derecho que, aun debiendo ser real, o suponiéndosele tal, no puede ser inscrito de momento, por oponerse a ello asientos del Registro que es necesario hacer desaparecer, o por existir defectos o circunstancias que obligan a rechazar por de pronto la inscripción, o a dilatarla hasta tanto que pueda verificarse con completo acierto y seguridad (Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense/ Iván Escobar Fornos/ 2da. Edición/ p.155-156)”.

a. Clases de Anotaciones Preventivas

Según el artículo 105 de la Ley 698 LGRP: *“Presentado un título o documento que afecte un bien o derecho inscrito, este se anotara preventivamente en él, a efectos de dar aviso a terceros. Se podrán anotar preventivamente con sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:*

- 1. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real;*
- 2. Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro*
- 3. El decreto de embargo, secuestro o prohibición de enajenación de bienes inscritos.*
- 4. El mandamiento de embargo ejecutivo hecho efectivo en bienes raíces inscritos del deudor:*
- 5. El mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes raíces del procesado en la vía civil o penal;*
- 6. La sentencia ejecutoria*
- 7. El decreto judicial que conforme al artículo 1426 Pr declare procedente la retención de bienes inmuebles;*
- 8. Los derechos sobre bienes raíces de la herencia, pertenecientes al legatario y acreedores del causante;*
- 9. El beneficio de separación de bienes raíces pertenecientes al causante que demanden los acreedores hereditarios y testamentarios;*
- 10. Los títulos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables;*
- 11. Las demandas judiciales por doble inmatriculación de las fincas o derechos reales recaídas sobre las mismas; y*
- 12. Las que se soliciten en procedimiento de insolvencia o concurso para asegurar sus resultas.”*

C. Notas Marginales

“En el Registro de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de notas marginales (art.131 de la LGRP):

- 1. Modificativas de derechos inscritos;*
- 2. De notificación jurídica; y*
- 3. De coordinación de asientos.”*

1. Notas Modificativas de Derechos Inscritos (art. 132 de la LGRP):

“Se hará constar con nota al margen de la correspondiente inscripción de dominio, o derecho afectado, el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias de los actos y contratos inscritos.”

2. Notas de Notificación Jurídica (Art. 133 de la LGRP):

“Las notas marginales de notificación jurídica, publican en perjuicio de tercero, la existencia de procedimientos judiciales o administrativos, así como cualquier actuación urbanística que afecte a la extensión y contenido de los asientos a cuyo margen se hacen constar.”

3. Notas de Coordinación Registral (art. 134 de la LGRP):

“Las notas marginales de coordinación registral, tienen por finalidad conectar asientos, aclarar circunstancias de los derechos inscritos o hacer constar hechos o actos que complementen la extensión y contenido de aquellos.”

*Las Notas Marginales son asientos que se practican en la columna marginal del Libro de Inscripciones o al margen del Libro de Personas o del Diario y la función de los mismos es:

1. Relacionar los asientos del Registro para revisar y manejar con mayor facilidad sus libros;

- La nota extendida al margen del asiento de presentación indicando el número de la finca, el asiento, tomo y folio en que se practicó la inscripción, anotación preventiva o cancelación;
- La nota que se extiende al margen del asiento de presentación cuando se retira el título para subsanar el defecto o defectos señalados por el Registrador o por cualquier otro motivo;

2. Consignar las circunstancias que modifican o afectan el derecho inscrito;

- La nota que se extiende para hacer constar el cumplimiento de las condiciones suspensivas cuando se consuma la adquisición del derecho. Si la resolución o rescisión llega a verificarse, se hará constar por una nueva inscripción a favor de quien corresponda;
- La prórroga de la anotación preventiva practicada por faltas subsanables y la circunstancia de haber juicio pendiente.

1. Publicar la existencia de procedimientos judiciales, administrativos o cualquier actuación que afecte la extensión y contenido de los asientos en perjuicio de terceros.

- Las inscripciones de las servidumbres, tanto en el predio sirviente como en el dominante;
- La prenda agraria o industrial.

De esto nos aclara el art. 10 Ley de Prenda Agraria o Industrial:

“Los Registradores Públicos llevarán en cada Departamento, un Registro especial que se denominará Registro de Prenda Agraria o Industrial, en el cual deberán inscribirse, para que produzcan efectos contra terceros, desde la fecha de su presentación, los contratos a que se refiere la presente ley, sus transferencias por endoso, modificaciones, novaciones y cancelaciones. Cuando la prenda recaiga sobre cosechas, frutos, máquinas, enseres, animales o cosas que formen parte de

bienes inmuebles o de derechos reales inmobiliarios inscritos, para que la prenda surta efectos contra terceros, será necesario que el contrato se inscriba, además en extracto, en el Registro de la Propiedad, al margen de la inscripción del inmueble o del respectivo derecho real.”

Las notas marginales forman parte del contenido total del folio, al cual deben someterse los terceros, por lo que éstos no pueden alegar ignorancia de las modificaciones, hechos o derechos que publican dichas notas para fundamentar su buena fe.*

*(*Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense/ Iván Escobar Fornos/ 2da. Edición/ p.210-211).*

a). Nota Marginal en el Asiento de Presentación:

“Cuando el Registrador o Registradora extienda en el Libro correspondiente la Inscripción, Anotación Preventiva o Cancelación a que se refiere el Asiento de Presentación, lo expresará al margen de dicho asiento, indicando el tomo y folio en que aquella se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro, y el que se haya dado a la misma inscripción solicitada (art. 55 RLGRP).”

b). Requisito de la Firma del Registrador o Registradora en la Nota Marginal (art. 135 de la LGRP):

“Todas las notas marginales cualquiera que sea su clase así como su cancelación cuando proceda, serán firmadas por el Registrador o la Registradora, Titulares o Auxiliares, en los términos establecidos en esta Ley, su Reglamento o en Leyes especiales.”

D. Asiento de Inscripción

El asiento de inscripción es el asiento principal del Registro. La inscripción es un asiento principal por el cual se publican: los títulos constitutivos, declarativos y

traslativos del dominio; los títulos en que se constituyen, reconozcan o modifiquen los derechos reales y personales.

El alcance de documentos o títulos sujetos a inscripción, una vez debidamente anotados o inscritos perjudicarán o tendrán efecto a terceros desde la fecha de su presentación al Registro respectivo. Estos documentos inscribibles tendrán un plazo no mayor de treinta días calendario, contados desde el día de la presentación (art. 44 LGRP).

a). La Primera Inscripción en el Registro

Según el artículo 86 LGRP, “la primera inscripción en el Registro sobre un bien inmueble será la del documento en que se constituya el dominio y se practicará con arreglo al procedimiento y requisitos previstos en esta Ley. Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente. Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.”

“Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo. A su vez, las inscripciones y anotaciones correspondientes a cada finca se señalarán también con una numeración correlativa y especial (art. 87 LGRP).”

b). Títulos objeto de Inscripción (art. 40 RLGRP):

“De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 73 de la LGRP, se inscribirán en el Registro de la Propiedad Inmueble:

- 1. Los títulos de dominio sobre inmuebles,*
- 2. Los títulos en que se transmita, constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres activas, promesas de ventas, anticresis, derechos de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios así como cualesquiera*

otros relativos a derechos de la misma naturaleza, contratos de arrendamiento y, las mejoras que se construyan sobre los bienes inmuebles.

3. Cualesquiera otros títulos de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique en el instante o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

4. Las minutas descriptivas que establece el Artículo 3979 C. en terrenos nacionales baldíos y que no exista inscripción anterior sobre la propiedad.

(Arto. 3979 C: *“Para inscribir las propiedades nacionales o los antiguos templos, no se necesita presentar título anterior, sino que bastará una minuta descriptiva del inmueble, autorizada por el funcionario competente o interesado. Igualmente no será necesario presentar título anterior para inscribir los antiguos edificios conocidos con los nombres de Palacio Episcopal, Seminarios, casas curales; y los edificios conocidos a la fecha, como pertenecientes a los Municipios; pero será necesario presentar la minuta en referencia.”*)

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

E. Cancelación

El asiento de cancelación es un asiento negativo cuya finalidad es proclamar que otro asiento anterior deja de estar vigente. La cancelación es un asiento que, sin admitir condición o plazo, extingue los efectos registrales de otro. Puede afectar a los asientos de inscripción, anotaciones preventivas, notas marginales y de presentación. También sirve de medio para hacer constar la extinción producida con anterioridad por la caducidad.

De este asiento, sus características, efectos, requisitos y su clasificación en tipos, estaremos desarrollando en cada uno de los correspondientes capítulos a lo largo de este estudio.

F. Referencia

Este tipo de asiento, en la práctica se conoce como “**Nota de pase**”, y es la indicación de la continuidad de un asiento que no se completó en un solo folio o folios consecutivos; o si fuese el caso no quedó en un solo tomo. Es muy sencillo, pero su finalidad le da una gran importancia.

Se le puede ver al final del folio, con la leyenda común de “Pasa al folio #...”: o “Pasa al folio #.../ del tomo #...”. O al inicio de la continuación del asiento registral, con la leyenda “Del folio #.../Tomo #...”. Expondremos su ampliación en los subsiguientes capítulos, donde ya hemos puntualizado sus efectos y características.

G. Rectificación

El Asiento de Rectificación en el asiento nuevo que se hace en los casos de error material o de concepto.

En caso de error material:

Es cuando sin intención conocida, sin cambiar el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate y sin afectar el sentido de sus conceptos, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen en los nombres propios o en las cantidades al copiarla del título (art. 61 LGRP). En este nuevo asiento se expresa y rectifica claramente el error cometido en el asiento equivocado (art. 64 LGRP).

El Registrador puede rectificar sin la conformidad del interesado que posee el documento inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, siempre que el error material no sea de los enumerados en el artículo 63 LGRP:

“Los Registradores o Registradoras no podrán rectificar sin la conformidad del interesado que posee el documento inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

- 1. En las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones cuyos documentos no existan en el Registro;*
- 2. En los asientos de presentación y notas marginales cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los documentos en la oficina del Registro.”*

En concordancia, el Reglamento a la LGRP, establece el término **“Asiento de Rectificación”**, para el efecto indicado en su nombre. Esto también se aplica en el caso del error de concepto según el artículo 123 del RLGRP:

“Asiento de Rectificación. La rectificación del error de concepto se extenderá en los mismos términos que la de error material; el nuevo asiento registral deberá indicar todo el concepto que se haya de rectificar.”

El artículo 124 RLGRP nos muestra un claro ejemplo del asiento de Rectificación, esta vez del Asiento de Presentación:

“En caso de que el error se hubiera cometido en algún asiento de presentación, se hará la rectificación por medio de un nuevo asiento en el Libro Diario. Al margen del asiento rectificado y de la inscripción que, en su caso, se hubiere practicado, se extenderán las oportunas notas de referencia.”

Como en materia registral prima el principio de Rogación, *“las rectificaciones deben ser solicitadas en documento público, por las personas señaladas en el artículo 32 de la LGRP y su Reglamento (“Art. 47 RLGRP: **Interés Legítimo**. La inscripción de los títulos en el Registro, podrá solicitarla quien tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se trate de inscribir, conforme lo establece los artículos 32 y 81 de la LGRP. Para fines de inscripción se entiende por interesado legítimo:*

- a) Quien adquiera el derecho.*
- b) Quien lo transmita.*

c) *Quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.*

d) *Los Notarios Públicos, y*

e) *Quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos. Los comparecientes al suscribir el título podrán delegar a la persona que presentará dicho título en el Registro correspondiente para su inscripción.”), debiendo presentarse en el Libro Diario e indicando el error objeto de la rectificación.*

Rectificada una inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota, se rectificarán también los demás asientos relativos a las mismas, aunque se hallen en otros libros, si estuvieren igualmente equivocadas. Se extenderá al margen del asiento equivocado la referencia del nuevo asiento practicado (art.125 RLGPR).”

CAPÍTULO II: CARACTERÍSTICAS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Los Asientos Registrales se caracterizan principalmente, por la publicidad de su sistematización de inscripción, que acompañan al ser humano durante todas las etapas de la vida, tales como el nacimiento hasta su natural deceso, adquisición, aumento y disminución del patrimonio (bienes muebles e inmuebles, sociedades), etc. Aparejando así, pues una seguridad jurídica sobre el patrimonio del sujeto. Y además, se ocupan del movimiento de los derechos reales y derechos personales.

Por lo que a continuación detallaremos las características de cada asiento registral según su clasificación art. 40 LGRP:

1. Del Asiento de Presentación

- Por su naturaleza es transitorio o provisional y más bien preparatorio de otros asientos permanentes o definitivos. (S. 12m. del 21 de febrero de 1935, B.J., p. 8911).
- En el asiento de recepción en el Libro Diario, se ejerce el principio de Rogación y de Prioridad según rezan los arts. 31 y 32 de la LGRP.
- Su vigencia es de 30 días a partir de la fecha de ingreso del título o documento al Libro Diario, según se estipula en el art 58 del Reglamento a la LGRP.
- Solamente tienen el alcance, de hacer constar el hecho de la presentación del título en el Registro, para que después se realicen las operaciones a que diere lugar.
- Determinan, pues, el momento del ingreso de cada título en el Registro, y hacen público el acto y el derecho que en él se consignan.

2. De la Anotación Preventiva

Su propio nombre sugiere que se trata de un asiento registral que no tiene carácter estable o definitivo, sino que pretende sólo asegurar, previendo el resultado, por ahora

incierto, de un derecho que, en su caso, puede llegar a afectar a algún bien o derecho inscrito. Por consiguiente las anotaciones preventivas se caracterizan por:

- Ser asientos provisionales.
- Ser temporales, con caso especial de convertirse en inscripción definitiva.
- Publicar con fines de garantía y efectividad, situaciones y derechos determinados por la ley que no pueden ser objeto de inscripción o que, siéndolo, existe un obstáculo que impide su práctica inmediata, pero que posteriormente se podrá realizar por medio de la conversión de la anotación en inscripción.
- La anotación preventiva es un instrumento de seguridad y garantía que evita la burla y el consiguiente perjuicio de los derechos del anotante frente a las enajenaciones y gravámenes del titular registral.
- Es un asiento de carácter accesorio, hecho en los libro del Registro, por virtud del que se garantiza provisionalmente sobre bienes inscribibles un derecho que no es perfecto ni definitivo, hasta tanto que realizados o no algún suceso o circunstancia de cuyo cumplimiento dependía su eficacia, se convierte en perfecto y definitivo mediante la inscripción, o se extinga y deban cancelarse.
- La anotación es siempre una garantía provisional concedida por la ley para asegurar la efectividad en su día del cumplimiento de una obligación o la inscripción de un derecho que, aun debiendo ser real, o suponiéndose tal, no puede ser inscrito de momento, por oponerse a ello asientos del Registro que es necesario hacer desaparecer, o por existir defectos o circunstancias que obligan a rechazar por de pronto la inscripción, o a dilatarla hasta tanto que pueda verificarse con completo acierto y seguridad.
- La Anotación preventiva se extiende en la columna del mismo nombre.
- Los derechos anotables pueden ser personales e incluso existen anotaciones que publican situaciones sin contenido patrimonial.
- Las anotaciones pueden referirse a derechos probables.
- La anotación brinda una protección de forma provisional y limitada generalmente.

3. De las Notas Marginales

Su nombre viene de situarse al margen derecho de otro asiento registral; se refiere a hechos, derechos, circunstancias, advertencias y referencias.

Por lo tanto se caracterizan las notas marginales por:

- Ser informativas.
- Ser aclarativas.
- Ser descriptivas de la condición del tipo de inscripción.
- Hacer publicidad en perjuicio de terceros.
- Modificar la inscripción según actos y contratos inscritos, ya sea por incumplimiento del mismo o por resoluciones.
- Tener una finalidad de conectar asientos, aclarar circunstancias y hechos.
- Las notas marginales suelen ser asientos que sirven para relacionar diversas inscripciones.

4. Del Asiento de Inscripción

El asiento de inscripción es el asiento principal del Registro.

Según el Jurista Iván Escobar Fornos, en su obra “Introducción al Derecho Registral Inmobiliario Nicaragüense”, cita la doctrina de Roca Sastre que atribuye al asiento de inscripción las siguientes características:

- Es un asiento principal, pues tiene sustantividad propia.
- Es un asiento definitivo, a diferencia de las anotaciones preventivas.
- Es un asiento de carácter positivo.
- Es un asiento que se extiende en los libros y en la columna del mismo nombre.
- Es un asiento en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de derechos reales o personales.
- Es un asiento donde se verifica una constancia registral completa.

- La inscripción contiene derechos comprobados y seguros.
- Brinda una protección completa y definitiva.

5. De la Cancelación

- Los Asientos de Cancelación tienen un carácter extintivo:
Extingue los efectos de otros asientos registrales.
- Tiene un carácter modificativo:
Puede afectar a los asientos de inscripción, anotaciones preventivas, notas marginales y de presentación.
- Hace constar la extinción producida con anterioridad por la caducidad.

6. De la Referencia

Se caracteriza por hacer breve referencia de la ubicación continua de un asiento registral cuando no es contenido en un solo folio o tomo.

- Es un asiento de contenido breve.
- Indica continuidad de la información.
- Mantiene la exactitud de los asientos registrales.
- Suele observarse al pie del folio o al inicio del mismo.

7. De la Rectificación

De acuerdo a sus aspectos generales podemos deducir las siguientes características:

- Es accesorio, puesto que depende de la existencia de un asiento previo errado.
- Es reformativo, porque corrige errores materiales o de concepto.
- Es detonante de las rectificaciones de los otros asientos relacionados al primer rectificado, aunque se hallen en otros libros, si están igualmente equivocados.

CAPÍTULO III: REQUISITOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Para conocer los requisitos de los asientos registrales debemos recordar lo que expresa el art. 40 de la LGRP en cuanto a la clasificación de los asientos registrales. De tal manera, como hemos expresado anteriormente, existen varios tipos de asientos registrales en nuestro Derecho Registral que son:

1. Asientos de Presentación
2. Anotación Preventiva
3. Notas Marginales
4. Inscripción
5. Cancelación
6. Referencia
7. Rectificación

Acá vamos a mencionar los requisitos existentes para cada tipo de asiento registral:

1. De Presentación

Según el art.48 del Reglamento a la LGRP: *“El Registrador o Registradora extenderá en el Libro Diario un **Asiento de Presentación**, de cada título o documento en el orden en que ingresan enumerando los asientos de forma cronológica y contendrá los siguientes datos:*

- a) Número de asiento de presentación en el Libro Diario*
- b) Fecha y hora de presentación, la hora deberá indicarse con los minutos, segundos y fracción de segundo de la presentación cuando el sistema lo permita.*
- c) Nombre y documento de identidad del presentante. Cuando la presentación se hace por un tercero, se indicará los datos del documento de representación.*

Estos datos constaran en un recibo que se entregará a los interesados como garantía de su presentación, en el que se especificará, además, la naturaleza del acto, el nombre y firma de quien lo recibe, y sello de la oficina y atestados de ley que corresponden.

d) Naturaleza del documento o documentos presentados, sean estos públicos o auténticos, con indicación del tipo de acto que contiene, de la fecha, cargo y nombre del Notario o funcionario que los autorice.

e) Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho y a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción.

f) Actos o derechos que se constituya, transmita, modifique o extinga por el título que se pretende inscribir la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, su nombre y sus datos registrales, si los tuviere.

Y continúa diciendo: *Previo al primer asiento de día se redactará una breve acta de apertura del diario, al final del último asiento del día se redactará una breve acta de cierre, la cual será firmada y sellada por el Registrador o Registradora”.*

2. De Anotación Preventiva

En las **Anotaciones Preventivas** nos dice el art.110 de la LGRP se observaran las mismas circunstancias necesarias para la inscripción, si fuera posible. En este sentido tenemos:

- 1) Número del Asiento
- 2) Nombre y generales de ley del adquirente y del enajenante
- 3) El derecho contenido en el titulo
- 4) Hora de presentación y fecha
- 5) Numero de asiento, folio y tomo del Libro Diario
- 6) Ciudad en que se hace la anotación, fecha y hora.

3. De Notas Marginales

En cuanto a las **Notas Marginales** van a los lados de la columna de Inscripciones y contienen:

- a) El acto o derecho con todos sus datos de extensión o superficie
- b) El nombre del dueño del mismo
- c) Número de la finca, tomo, folio y asiento
- d) Ciudad en que se hizo la anotación, fecha y hora
- e) Sello y firma del Registrador o Registradora

4. De la Inscripción

De acuerdo al art.84 de la LGRP toda **Inscripción** expresará:

“1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles sujetos de inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, su medida superficial, nombre y número si constare en el título y plano topográfico de la finca cuya descripción deberá ser coincidente con la que resulte del título, suspendiendo el Registrador o Registradora la inscripción en caso de discrepancia.

El Registrador o Registradora si lo estima procedente, podrá solicitar del interesado, aclaración catastral sobre la situación cartográfica de la finca. Esta se le remitirá en el plazo más breve posible. La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal;

- 2. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe y su valor, si constare en el título;*
- 3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;*
- 4. Los nombres, apellidos y generales de ley de los interesados o la denominación de la Sociedad, Corporación o persona jurídica que interviniere en el acto, contrato y el nombre, apellido y generales de ley de la persona de quien provengan los bienes;*
- 5. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha;*
- 6. El nombre y residencia del Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice;*
- 7. La fecha de la presentación del título con expresión de la hora; y*
- 8. La firma del Registrador que implicará la conformidad de la inscripción.”*

Las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca son más concisas. Tomando en cuenta que ya constan en el primer asiento, pueden omitirse las siguientes

designaciones: la naturaleza, situación, cabida, linderos, nombres y números de la finca, pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halla la inscripción. El Reglamento lo llama **Asientos Sucesivos**. En las inscripciones relativas a un inmueble inscrito anteriormente se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas, citándose Libros y Folios en que se encuentran; pero se deberá expresar en su caso todas las modificaciones en cuanto al sujeto, objeto y derechos que el mismo inmueble haya sufrido (art. 74 RLGRP).

Aun cuando no están reguladas por la ley, nuestra practica registral admite las inscripciones concisas, en las cuales, para evitar repeticiones, se omiten ciertas circunstancias contenidas en el extenso al que se remiten. Se aplica, por ejemplo, cuando varios inmuebles son hipotecados en garantía de una obligación, en cuyo caso se redacta un asiento extenso y los demás, concisos.

En estrecha relación con el Reglamento de la ley en estudio, sin embargo lo antes expuesto, se registrá de acuerdo a las siguientes circunstancias contenidas en el artículo 73 RLGRP:

“A) La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con la que sea conocida en la localidad.

B) La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el municipio de la circunscripción territorial a que pertenezca la finca, su ubicación exacta, sus linderos y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En las zonas catastradas se hará constar la referencia catastral del inmueble.

C) La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el municipio a que pertenece la finca en la circunscripción territorial, el nombre y número de la calle si lo tuviere, el número del inmueble si lo tuviere, y el nombre del edificio si fuere conocido. En las zonas catastradas se hará constar la referencia catastral del inmueble.

D) La medida superficial se expresará obligatoriamente con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del lugar.

E) La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título.

F) Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se anotará la expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.

G) Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde estén registradas.

H) El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que apareciere en el título. El valor pagado en concepto de arancel registral y del avalúo catastral, en su caso.

I) La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a. Si se trata de personas físicas, se expresarán nombre y apellidos;

b. El documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, si el sujeto es soltero o casado, y el domicilio.

c. Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase, su denominación social, la inscripción en el Registro correspondiente, la nacionalidad si fuere una entidad extranjera y el domicilio.

d. Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

J) Se hará constar la clase del documento público en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición y el Notario, Juez, Tribunal o funcionario que lo autorice.

K) Al día y la hora de la presentación del documento o título en el Registro se añadirán el número del asiento, página y el tomo del Diario correspondiente.

L) La serie y el número de recibo fiscal del pago de impuesto y el valor fiscal de la propiedad.

M) Al final de toda inscripción se consignará el lugar y la fecha de la misma. La inscripción será autorizada por el Registrador o Registradora con su firma y sello oficial, que implicará la conformidad de aquélla con el título presentado y documentos complementarios y atestados de ley, sin que sea necesario hacer constar expresamente tal conformidad.”

Por su importancia, estimamos conveniente conocer:

A. Requisitos de Inscripción de la Hipoteca, enumerados en el art. 99 LGRP:

“El asiento de inscripción de las hipotecas deberá expresar, además de las circunstancias generales:

- 1. Los nombres, apellidos y calidades del deudor y del acreedor;*
- 2. El monto del crédito, sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr; y*
- 3. Cita del número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caractericen.”*

Y la misma ley agrega un **Requisito Previo de Validez de la Hipoteca**, en el art. 100 LGRP:

“Para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se necesita la inscripción del título en el Registro Público, en cuya virtud se constituyan.”

5. De la Cancelación

Para los **Asientos de Cancelación** según el art.128 de la LGRP, *“la cancelación de toda inscripción contendrá necesariamente lo siguiente:*

- a) La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;*
- b) La fecha del documento y la de su presentación en el Registro:*

- c) *El nombre del Juez o Tribunal que lo hubiera expedido o del Notario ante quien se haya otorgado;*
- d) *La causa o razón de la misma; y*
- e) *La parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista.*

Cuando se trate de **Cancelación Parcial** el asiento deberá reflejar con claridad:

- a) *Cuál era la cabida o extensión superficial originalmente inscrita;*
- b) *En qué parte de la cabida o extensión superficial se reduce la finca matriz o el derecho; y*
- c) *Cuál es la cabida o extensión superficial remanente.”*

6. De la Referencia

Este asiento tan particular no cuenta con más requisito que la falta de espacio en blanco para un asiento registral en un folio o en los correlativos a éste, y si fuere necesario, al no haber espacios en blanco en un tomo, pasar a otro.

Bastará la leyenda que haga la referencia del destino de la continuidad del asiento incompleto, diciendo: “Pasa al folio#...”, o “Pasa al folio#... del tomo#...”; y en la continuidad comenzar con la leyenda: “Del folio#...” o “Viene del folio#.../tomo#...”.

7. De Rectificación

Para la rectificación tanto de errores materiales como de errores de concepto cometidos en asientos de Inscripción, Anotación Preventiva o Cancelación, será necesario realizar un asiento nuevo (**Asiento de Rectificación**), según sea el caso, que precise y enmiende el error cometido, conteniendo:

- “a) La referencia al asiento en que se ha cometido el error u omisión.*
- b) La causa, razón de la rectificación o circunstancia de haber tenido a la vista el documento o asiento que origina la rectificación.*
- c) Las palabras o números equivocados, en su caso.*
- d) La expresión de las palabras o números que sustituyen o que suplen la omisión.*

- e) La declaración de quedar rectificado el asiento primitivo.*
- f) Su fundamento legal*
- g) Lugar, hora, fecha, firma y sello del Registrador o Registradora.*
- h) Remisión a otro asiento de inscripción si fuera el caso (art. 119 RLGRP).”*

Unido a estos requisitos, es necesario, además, la conformidad del interesado que posee el documento inscrito, o en su defecto, una providencia judicial para poder el Registrador o Registradora proceder con la Rectificación de errores materiales cometidos en:

- “1. En las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones cuyos documentos no existan en el Registro;*
- 2. En los asientos de presentación y notas marginales cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los documentos en la oficina del Registro (art. 63 LGRP).”*

Y sin excepción del asiento a rectificar, en la cuestión relativa a los errores de concepto, siempre será necesario el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o Registradora, o bien de una providencia judicial que así lo ordene (art. 66 LGRP).

CAPÍTULO IV: EFECTOS QUE DERIVAN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Hasta este momento hemos abordado los Asientos Registrales de forma general en su concepto, características y requisitos; es el turno de profundizar en los efectos de cada uno de éstos según la LGRP y ver su complemento en el Reglamento de la misma.

1. Efectos de la Presentación

El efecto principal del Asiento de Presentación es constituir el inicio del Procedimiento de la Inscripción, haciéndolo constar en el Libro Diario (art. 81 LGRP); seguido de establecer el orden de prioridad por constar la hora y fecha de presentación del documento; establecida como fecha de Inscripción, para todos los efectos, la del Asiento de Presentación (art. 31 LGRP).

Al presentar el documento o título en el Registro, se cumple el principio de Rogación, porque se da el inicio del proceso de inscripción a petición de la parte interesada, establecido en el artículo 32 de la LGRP:

“El procedimiento registral se iniciará 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 de 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”

Y según el inciso **d)** del artículo 34 del Reglamento a la LGRP:

“...las inscripciones en los Registros Públicos se extienden a solicitud de la parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, salvo excepciones.”

La naturaleza de estos efectos está relacionada con el Asiento de su procedencia, en este caso, del Asiento de Presentación, el cual es transitorio o provisional y más bien preparatorio de otros asientos permanentes o definitivos, del que podría ser, de concluirse el procedimiento, el Asiento de Inscripción. Debemos ver que la transitoriedad de este asiento deja de ser cuando es tomada la fecha de presentación como fecha de inscripción,

una vez haya concluido el procedimiento (art.31 LGRP e inc. a del art. 35 de su Reglamento).

A). Seguridad Jurídica

El principio de Prioridad, *prior in tempore in jure* (art. 31 LGRP; inc. d del art. 34 RLGRP), consta en el Libro Diario la hora y fecha de la presentación de todo documento llevado para su inscripción ante el Registro, y en un recibo entregado a los interesados como garantía de su presentación (art. 48 RLGRP). Además, está vigente por treinta (30) días para garantizar la no inscripción de otro documento o título incompatible con el que fue presentado (art.58 RLGRP). Siendo prorrogable según los casos establecidos en la ley (art. 59 RLGRP).

2. Efectos de la Anotación Preventiva

“Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y temporales que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito o asegurar las resultas de un juicio, como efecto del principio de publicidad (art. 93 RLGRP).”

La anotación preventiva es un asiento de menor solemnidad y más simple que la Inscripción, con efectos más limitados y con una duración legalmente limitada, previsto para casos concretos. *“Presentado un título o documento que afecte un bien o derecho inscrito, este se anotará preventivamente en él, a efectos de dar aviso a terceros (art. 105 LGRP).”*

Se considera la Anotación Preventiva como un asiento provisional de un derecho eventual y transitorio (art. 93 RLGRP); y preparatorio a un asiento definitivo, en el caso de convertirse en Inscripción definitiva (art. 115 LGRP).

Cumplen con el principio de Publicidad, advirtiendo de una causa de modificación, suspensión, declaración o extinción de un acto o derecho real previamente inscrito, a favor de otro distinto al titular del mismo (art. 105 LGRP).

➤ **Aseguran las resultas de un juicio (inc. 6, art. 105 LGRP), anotando preventivamente:**

Estamos hablando de uno más de sus alcances, esto es de la seguridad jurídica que brinda este asiento registral.

Cuando demandaren en juicio sobre bienes inmuebles, o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Se anotará preventivamente la demanda que está afectando al bien inmueble o derecho inscrito, con la finalidad de advertir la posibilidad de que la inscripción que declara tales derechos sea inexacta al estar pendiente de juicio.

“La sentencia ejecutoria, condenando al demandado al pago de una suma que deba exigirse por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias”

“Las que se soliciten en procedimiento de insolvencia o concurso para asegurar sus resultas (inc. 12, art. 105 LGRP).”

➤ **No produce Cierre Registral (art. 112 LGRP)**

*“Los bienes inmuebles o derechos reales sobre los cuales se hubiere practicado una anotación preventiva, podrán ser enajenados o gravados, **sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.**”*

*“Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se ha hecho la anotación, **salvo que su contenido o disposición normativa que la regula, establezca específicamente lo contrario (art. 102 RLGRP).**”*

Para los casos en que la normativa disponga lo contrario, se produce el llamado **cierre registral**. Por lo que exponemos otro efecto de las Anotaciones Preventivas:

➤ **Mantienen la efectividad de derechos y situaciones no susceptibles de inscripción directa**, paralizando con ello la fe pública registral (**cierre registral**). Dicho de otro modo: ciertas anotaciones aseguran la efectividad de derechos de crédito, tienen por

finalidad impedir que el deudor pueda burlar el embargo disponiendo del bien, prohibiendo la enajenación o gravamen.

➤ **Suspenden el término del Asiento de Presentación (art. 65 y 66 RLGRP)**

Cuando el Registrador o Registradora detecte defectos o faltas en el documento presentado, y éstas sean subsanables, deberá redactar la nota de calificación suspendiendo la inscripción.

Si el interesado desea conservar la vigencia del Asiento de Presentación, deberá subsanar la falta o defecto dentro de treinta días de vigencia del Libro Diario. El interesado podrá solicitar al Registro que se tome la Anotación Preventiva (art. 65 y 66 RLGRP). El plazo de ésta será de seis meses desde su fecha de inscripción; y si el interesado presentó Recurso por la **suspensión de la inscripción, la anotación subsistirá hasta las resultas del Recurso.**

➤ **Efecto de la Anotación Preventiva de legados (art. 98 RLGRP)**

“El legatario que no lo fuere de especie y dejare transcurrir el plazo señalado en el Artículo 106 de la LGRP sin hacer uso de su derecho, sólo podrá exigir después de la anotación preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero, pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido o inscrito algún derecho sobre los bienes hereditarios.”

➤ **Derecho de Preferencia de los legados (art. 99 RLGRP)**

*“El legatario que, transcurridos los seis meses, **pidiese anotación sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del heredero**, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demás legatarios que omitieron esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado a cualquier acreedor del heredero que con posterioridad haya adquirido algún derecho sobre los bienes anotados.”*

➤ **Anotación Preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales (art. 210 RLGRP):**

“En caso de impugnación de acuerdos sociales adoptados por la Junta General de Accionistas, podrá el Juez ordenar al Registrador o Registradora previa prestación por la parte demandante, de caución adecuada para indemnizar daños y perjuicios, si el juez lo estimase necesario ordenará al Registrador o Registradora la anotación preventiva de la demanda.”

➤ **Anotación Preventiva de la Suspensión de los Acuerdos Impugnados (art. 211 RLGRP):** “La anotación preventiva de las resoluciones judiciales firmes, que ordenen la suspensión de acuerdos impugnados, inscritos o inscribibles, se practicará sin más trámite que al amparo de lo dispuesto en el art. 261 del CC. La anotación preventiva de la suspensión de acuerdos, se cancelará en los mismos casos que la relativa a la demanda de impugnación de los acuerdos sociales.”

3. Efectos de las Notas Marginales

Son las que sirven fundamentalmente para la mejor organización del Registro. Las Notas Marginales se harán constar en forma extractada, cronológica y en el espacio destinado para tal fin, con indicación de fecha, motivo que la provoca, referencia al documento de prueba, firma y sello del Registrador.

De conformidad al artículo 131 LGRP, provocan los siguientes efectos:

1. Modifican derechos inscritos,
2. De notificación jurídica y
3. De coordinación de asientos.

➤ **Modifican derechos inscritos**

Al tenor del artículo 132 LGRP: *“Se hará constar con nota al margen de la correspondiente inscripción de dominio, o derecho afectado, el cumplimiento o*

incumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias de los actos y contratos inscritos.”

Por ejemplo: Se modifica un derecho inscrito, cuando ingresa al Registro un título de ***Donación Irrevocable de la parte indivisa de un bien inmueble***, haciendo constar por medio de ***Nota Marginal***, en la finca del bien inmueble previamente inscrito, la modificación que le ocurre.

➤ **De notificación jurídica**

“Las notas marginales de notificación jurídica, publican en perjuicio de tercero, la existencia de procedimientos judiciales o administrativos, así como cualquier actuación urbanística que afecte a la extensión y contenido de los asientos a cuyo margen se hacen constar (art. 133 LGRP).”

Para mejor comprensión, un ejemplo: En la ampliación de una pista vehicular, se verán afectados los terrenos adyacentes, cuando se les requiera ceder una parte de la extensión de los mismos. Al margen de la finca afectada, se publicará el correspondiente procedimiento.

➤ **De coordinación de asientos**

“Las notas marginales de coordinación registral, tienen por finalidad conectar asientos, aclarar circunstancias de los derechos inscritos o hacer constar hechos o actos que complementen la extensión y contenido de aquellos (art. 134 LGRP).”

Como un ejemplo, citamos el artículo 55 RLGRP, la nota marginal del asiento de presentación:

“Cuando el Registrador o Registradora extienda en el libro correspondiente la inscripción, anotación preventiva o cancelación a que se refiere el asiento de presentación, lo expresará así al margen de dicho asiento, indicando el tomo y folio

en que aquella se hallare, así como el número que tuviere la finca en el Registro, y el que se haya dado a la misma inscripción solicitada.”

4. Efectos de la Inscripción Registral

Es principal. Según su finalidad, el Asiento de Inscripción es de carácter permanente y garantiza la protección de un derecho inscrito a favor del titular, delante eventuales perturbaciones de terceros. Siendo el principal asiento del Sistema Registral, es el que da la plena seguridad jurídica de todos los derechos y actos jurídicos presentados e inscritos en el Registro.

Surte sus efectos desde la fecha del asiento de presentación; la cual es su fecha de inscripción, una vez haya sido completado el procedimiento registral.

“Art. 83 LGRP Efectos de la Inscripción.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad Inmueble cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.”

“Efectos de la Determinación de los Derechos Inscritos.

Únicamente perjudicarán a tercero aquéllas cargas, gravámenes y demás derechos reales limitativos del dominio impuestos sobre las fincas a que afecten si están debidamente inscritos. En consecuencia, no tendrán valor alguno y deberán cancelarse de oficio las menciones de derechos reales susceptibles de inscripción y especial (Art. 89 LGRP).”

A. Obligatoriedad de la Inscripción

“Art. 155 LGRP: La inscripción en el Registro mercantil es obligatoria, salvo los casos en que expresamente se disponga lo contrario.

Los que no verifiquen la inscripción del documento que deba inscribirse, en el término de treinta días contados desde la fecha de su otorgamiento en el país; y si lo fueren en otra parte, desde la fecha en que tales documentos hubieren sido autenticados en Nicaragua; quedarán sujetos a las penas siguientes:

- 1. No podrán inscribir ningún documento en el Registro, ni aprovecharse de sus efectos legales;*
- 2. Las sociedades mercantiles no inscritas, no tendrán personalidad jurídica; y*
- 3. El Juez no dará curso a demandas presentadas por sujetos que debiendo estar inscritos en el Registro, no adjuntan a la demanda la certificación correspondiente La falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a procurarla.”*

B. Efectos de la No Inscripción

“Art. 95 LGRP: 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.”

C. Tracto Sucesivo

“Art. 90 LGRP Principio de Tracto Sucesivo de las Inscripciones.

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 denegarán 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 adquisición, se tomará la anotación preventiva que se refiere esta Ley, a instancia del interesado.”

En concordancia, el Reglamento a la LGRP, en el **inciso “f”, del artículo 34:**

“f)Tracto sucesivo: para que proceda una inscripción registral, con excepción de la primera, debe constar previamente inscrito el bien inmueble objeto de la inscripción, el

derecho que se otorga y el titular registral que otorga ese derecho, salvo disposición en contrario.”

D. Fincas Especiales

“Art. 88 LGRP Fincas Especiales a los Efectos de la Inscripción.

*Se considera como una sola finca **para los efectos de la inscripción** en el Registro bajo un solo número:*

*1. Los pisos, habitaciones, locales y garajes pertenecientes a un edificio constituido en régimen de **Propiedad Horizontal** cuya construcción esté concluida, o al menos comenzada, haciendo constar en este caso, necesariamente los elementos de los mismos, susceptibles de aprovechamiento independiente proyectados previa la inscripción del edificio en su conjunto;*

2. Los diferentes derechos de uso exclusivo por períodos determinados de tiempo, debiendo constar previamente inscrito el edificio sobre el cual se hace efectivo tales derechos. En este caso, además del folio abierto al edificio en su conjunto, se abrirá un folio a cada cuota o derecho que atribuya un uso exclusivo;

3. Los conjuntos inmobiliarios sin perjuicio de la inscripción separada de cada uno de los edificios que lo integren;

4. Los patrimonios familiares, los que se inscribirán en la forma determinada por su legislación especial;

5. Las concesiones administrativas en la forma determinada en su legislación especial; y

6. El aprovechamiento de aguas de acuerdo a su legislación especial.”

5. Efectos de la Cancelación Registral

Es un asiento negativo (porque constata la extinción de un derecho inscrito o asiento registral) y definitivo.

“Art. 114 LGRP Efectos de la Cancelación.

Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros sino por su cancelación, o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho inscrito a favor de otra persona.”

En el caso de las Inscripciones Provisionales y en Anotaciones Preventivas, en su debido caso, se extinguen como tales cuando se convierten en Inscripciones Definitivas (art. 115 LGRP).

A. Efectos respecto a terceros (art. 127 LGRP):

*“La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas **extinguen**, en cuanto a tercero, los **derechos inscritos a que afecte**. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.”*

6. Efectos de la Referencia

En este asiento, no hay mucho que decir, salvo que es de suma importancia a la hora de la exactitud y orden de los Asientos Registrales. Su principal función es, como su nombre lo dice, dar referencia de la situación del contenido restante de un asiento, debido a la falta de espacio en blanco de un folio (continuo) y de ser necesario, del tomo; refiriendo su siguiente ubicación, sea en otro folio del mismo tomo o en folio y tomo distinto.

Su naturaleza es accesoria, porque su función va en dependencia de otro asiento; y su duración es indefinida.

De ahí sus efectos:

- Dan referencia del contenido de un asiento que no está completo en folio correlativo y su siguiente ubicación registral (folio y/o tomo).
- Mantienen la exactitud del Registro, en el caso previsto. En particular, cuando se rectifica un asiento registral, y se establece la referencia del origen del erro u omisión (asiento equivocado).

“...Se extenderá al margen del asiento equivocado la referencia del nuevo asiento practicado (art. 125 RGLRP).”

- Cumplen con el orden de consecución de los Asientos Registrales que lo requieran.

7.Efectos de la Rectificación Registral

“El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso, sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar judicialmente contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por el tercero a título oneroso de buena fe, durante la vigencia del asiento inexacto (art. 70 LGRP).”

A. Rectificación de los Asientos Relacionados: Rectificado un asiento registral, se rectificarán también los demás asientos que hubieran sido afectados por dicho error, aunque se hallen en otras cuentas registrales (art. 120RLGRP).

Partiendo de estos conceptos y artículos de la Ley en estudio y de su Reglamento, para puntualizar los efectos derivados de este importante Asiento Registral, a razón tenemos:

- Dan eficacia a la Fe Pública Registral, debido a su función de rectificar asientos, sean de presentación, inscripción, anotaciones preventivas o cancelaciones, ya sea por errores materiales o de concepto, o cualquier omisión.
- Se rectificarán también los demás asientos que hubiesen sido afectados por dicho error u omisión, aunque se encuentren en otras cuentas registrales.

Y así lo plantea el segundo párrafo del art. 125 RLGRP:

“Rectificada una inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota, se rectificarán también los demás asientos relativos a las mismas, aunque se hallen en otros libros, si estuvieren igualmente equivocadas. Se extenderá al margen del asiento equivocado la referencia del nuevo asiento practicado.”

8. Publicidad de los Asientos Registrales

Todo los Registros Públicos cumplen con cada uno de los Principios Registrales, por ello sabemos que en cada Asiento Registral se manifiesta la Publicidad (formal y material), basándonos en los incisos **i** y **j** del art. 34 RLGRP, los arts. 127y 129 del RLGRP.

“Toda persona o entidad podrá obtener información del contenido de los asientos registrales del RPPIH en cuanto al estado de los bienes inmuebles y otros derechos reales, cargas y gravámenes inscritos. Los Registradores o Registradoras pondrán de manifiesto o a disposición del público los libros sin sacarlos de la oficina y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación (art. 127 RLGRP).”

“La publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales (art. 96 LGRP).”

Se manifiesta la publicidad al momento de la presentación del título o documento ante el Registro, porque se deja constancia del mismo, relacionándolo con derechos previamente inscritos, a fin de que cualquier tercero, al efectuar un estudio registral, tenga noticia de la modificación o afectación presentada (art. 34 LGRP).

De conformidad con los incisos **i**) y **j**) del artículo 34 RLGRP, se observa la publicidad en dos aspectos:

Formal: se presume que el contenido de los asientos registrales es conocido por todos y tienen efectos erga omnes (*juris et de jure*).

“La publicidad de los registros en su aspecto formal se hará efectiva mediante certificaciones, informes y copias... (las que) se emitirán por los medios tecnológicos establecidos en el Registro que permitan una rápida y eficiente expedición. (...) La

certificación registral es un documento público que acredita el contenido del Registro (art.54 LGRP). ”

Material: toda persona puede consultar el contenidos de los asientos registrales en la forma que determine la DNR (Dirección Nacional de Registros) y obtener información en la forma establecida en la LGRP y su Reglamento.

Y más de la Publicidad Registral nos dice el tercer párrafo del artículo 53 RLGRP:

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

“La publicidad del Registro Mercantil en su aspecto formal se hará efectiva a través de certificaciones, informes y copias de los datos contenidos en los asientos registrales y de los documentos presentados en el Registro. La certificación tiene carácter de documento público y acredita frente a tercero el contenido del Registro. La información podrá suministrarse por medios telemáticos, en la forma que sea aprobada por la DNR, que establecerá las medidas necesarias para evitar la manipulación de los asientos del Registro, así como los requisitos técnicos y modelos de solicitudes de acceso al contenido de los libros (art. 182 RLGRP).”

Así, cualquier persona natural o jurídica puede acceder a los libros registrales, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos para tal fin en esta Ley 698 y su Reglamento.

CAPITULO V: FORMAS DE EXTINCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Los asientos registrales tienen una vida, en cierto modo, independiente del derecho inscrito. Los asientos nacen con la inscripción y mueren con la cancelación. Se llama cancelación la constancia registral de la extinción de un asiento.

Se ha dicho por algún autor que los asientos registrales no se extinguen, sino que pierden vigencia. Es evidente que lo que sigue existiendo sin valor no se extingue físicamente, sobre todo si puede revivir por alguna causa, como ocurre con el asiento cancelado si resulta ineficaz la cancelación, pero, de todas formas, parece, que no es demasiado inexacto hablar de la extinción de asientos como término sinónimo a la ineficacia total de los mismos.

Hay dos clases fundamentales de asientos positivos: las inscripciones y las anotaciones preventivas; en las inscripciones la vigencia de la misma es en principio indefinida, a diferencia de la anotación preventiva donde estamos ante un asiento esencialmente provisorio y que surte efectos durante un tiempo determinado.

1. Causas de extinción de asientos registrales según la doctrina

Se mencionan diversos supuestos:

A. Derechos personales: es el caso de la extinción del sujeto, que no debe confundirse con el cambio de titular o transferencia que luego se trata. Si el Registro publica titularidades, es evidente que si la titularidad cesa por tratarse de un derecho personalísimo, el asiento deviene ineficaz y procede su cancelación; un supuesto bien claro es, por ejemplo, el usufructo: si se acredita la defunción del usufructuario, debe cancelarse el usufructo y en este sentido el asiento que publicitaba la existencia del usufructo se extingue, deviene ineficaz.

B. Renuncia: No es el momento de analizar la posible renuncia al dominio, pero no ofrece discusión que el titular de un derecho real puede renunciar; entonces, dada la fuerza expansiva de la propiedad

(caracteriza al dominio el ser un núcleo centrípeto y elástico en la terminología de VALLET), cesa esa carga sobre ella y el derecho renunciado se extingue.

C. Extinción del soporte físico del derecho: Además de estos supuestos de extinción de un derecho personalísimo (usufructo, uso, habitación, servidumbres personales) o la renuncia del titular, puede producirse la destrucción o desaparición del soporte físico que daba base para publicar un derecho. Así se cita, por ejemplo, la propiedad horizontal sobre un inmueble se extingue si éste se destruye de forma que ya no habrá una titularidad singular sobre unas entidades y una cotitularidad sobre los elementos comunes, restando únicamente la cotitularidad sobre el solar, una vez el edificio se derriba o se ha destruido, etc.

2. Según el tipo de Asiento

A. De los Asientos de Presentación

El art.57 del RLGRP nos expresa que: “Las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad aprobadas por la CER (Comisión Especial de Registros), que garanticen la inalterabilidad del contenido del asiento de presentación así como los demás datos ingresados al Libro Diario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, *si por error se generara un asiento de presentación en un Libro Diario que no corresponda o que no tenga sustento en un título, el responsable de la Oficina procederá a su cancelación o anulación dejando constancia de la misma en el Diario e informando al Registrador o Registradora Titular de la Oficina.* Asimismo, el Registrador o Registradora, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título.”

Según el art.58 del RLGRP “El asiento de presentación tendrá vigencia durante treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de ingreso del título o documento al Libro Diario. Durante la vigencia del asiento de presentación de un documento o título, no podrá inscribirse ningún otro compatible con el ya presentado”.

El art.59 RLGRP nos habla de la prórroga del asiento de presentación cuando nos dice:

“El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los siguientes casos:

a) Cuando estando vigente el asiento de presentación, se interponga recurso de revisión u ocurso contra la nota de calificación denegando la inscripción. Dicho asiento permanecerá vigente hasta que sea resuelta la apelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 174 y 175 de la LGRP.

b) Cuando para inscribir un documento, sea necesario inscribir previamente otro documento presentado con posterioridad, en este caso, el asiento de presentación del primero se prorrogará por un plazo de treinta días contados desde que haya sido despachado el documento presentado con posterioridad, o haya caducado el asiento de presentación del mismo.

c) En caso que, estando vigente el asiento de presentación, se presente mandamiento judicial ordenando al Registrador o Registradora que se abstenga de la inscripción de documentos que hubieran sido otorgados por el demandado.

El asiento de presentación quedará prorrogado hasta que finalice el procedimiento, o se presente nuevo mandamiento judicial revocando el anterior.

La prórroga del asiento de presentación se hará constar por nota al margen del mismo”.

El art.130 LGRP nos explica cómo se da la cancelación del asiento de presentación: “Transcurrido el término de treinta días que dura el asiento de presentación sin haber inscrito o anotado el título presentado, el Registrador o Registradora cancelará de oficio dicho asiento.

Si después de cancelado se presentare el título subsanado en forma, el Registrador o Registradora extenderá nuevo asiento de presentación en el Diario”.

B. De las Anotaciones Preventivas

La **caducidad**, la **conversión** en inscripción definitiva y la **cancelación** son los medios de extinguir las anotaciones preventivas. Así lo dispone el arto.107 LGRP que reza” Transcurrido el término establecido, las anotaciones preventivas caducarán automáticamente, siendo canceladas a instancia de parte o de oficio por el Registrador o Registradora. Se entenderá solicitada la cancelación, cuando se solicite la práctica de cualquier asiento.”

a). La caducidad:

Podemos afirmar que al vencimiento del plazo señalado y por obra de la ley, la caducidad extingue y deja sin ningún valor los asientos del registro, pero no afecta la existencia del derecho que publicaban, el cual queda desinscrito a pesar de que en la realidad continúe viviendo. Esta circunstancia no priva de la buena fe al tercer adquirente, quien no necesita averiguar si el derecho existe o no en la realidad jurídica extrarregistral.

El campo propio de acción de la caducidad es el de las anotaciones preventivas, debido al carácter transitorio de las mismas. No obstante, opera excepcionalmente sobre los otros asientos. En el caso del art. 105 LGRP nos refiere el art.106 LGRP “Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo anterior, tendrán un plazo de duración de dos años a contar desde la fecha de la práctica del asiento, sin perjuicio de los plazos especiales establecidos en esta Ley”, y el art.114 RLGRP continúa diciendo:” Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho, cuando opere la caducidad, por vencimiento de los plazos establecidos en la Ley. El Registrador

o Registradora podrá de oficio o a petición de parte, extender los asientos de cancelación respectivos.”

b). La conversión:

Es la transformación de la anotación preventiva en inscripción definitiva. De la conversión también puede resultar una anotación preventiva, una cancelación o una nota marginal, si la anotación preventiva sobre la que opera se practicó por faltas subsanables. La conversión se realiza sobre las bases y esencias de la anotación preventiva, en cuanto ordena su cancelación en virtud de la conversión. Lo que el Registro constata no es su cancelación, sino el cambio que experimenta.

c). La cancelación:

Aunque puede operar con independencia de la existencia del derecho inscrito, básicamente está llamada a constatar la extinción del mismo; en cambio, la caducidad no afecta al derecho. Debemos tener presente que la caducidad se produce automáticamente y, por lo tanto, aunque no se constate por el asiento de cancelación, la anotación preventiva caduca no producirá ningún efecto.

Por medio del asiento de cancelación se constata formalmente en el Registro la caducidad que con anterioridad había dejado sin valor publicitario el asiento. La caducidad produce la extinción, y la cancelación la documenta.

➤ **Prórroga de las Anotaciones**

Según el art.108 LGRP” las anotaciones preventivas podrán prorrogarse indefinidamente cuando así sea decretado por la misma autoridad judicial o administrativa que la hubiera ordenado, siempre y cuando esté vigente el asiento que se prorroga.”

➤ **Plazo Especial por Defectos en el Título.**

De acuerdo al art.109 LGRP “las anotaciones preventivas por defectos en el título, según lo establecido en la presente Ley tendrán una duración de seis meses a contar desde su extensión, siempre y cuando esta sea solicitada dentro de la vigencia del asiento de presentación”.

C. De las Notas Marginales

El art.136 LGRP nos explica que “cuando proceda la cancelación de alguna nota marginal, se hará por medio de otra nota que así lo declare, lo más cerca posible de la nota que cancela.”

Algo importante para recalcar es lo que dice el art.135 LGRP: “Todas las notas marginales cualquiera que sea su clase así como su cancelación cuando proceda, serán firmadas por el Registrador o la Registradora, Titulares o Auxiliares, en los términos establecidos en esta Ley, su Reglamento o en Leyes especiales”.

D. De la Inscripción

Según el arto.115 LGRP “se extinguen por el vencimiento de su plazo todas aquellas inscripciones o anotaciones que por su naturaleza tengan un plazo de vigencia, o que debiendo cumplir algún requisito, no se le hubiera cumplido dentro del plazo estipulado. Las inscripciones provisionales y las anotaciones preventivas se extinguen como tales cuando se convierten en inscripciones definitivas.”

E. De la Cancelación.

El art.115 LGRP: “Se extinguen por el vencimiento de su plazo todas aquellas inscripciones o anotaciones que por su naturaleza tengan un plazo de vigencia, o que debiendo cumplir

algún requisito, no se le hubiera cumplido dentro del plazo estipulado. Las inscripciones provisionales y las anotaciones preventivas se extinguen como tales cuando se convierten en inscripciones definitivas.”

Y continúa diciendo el art. 116 LGRP: “Las inscripciones o anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelaran sino por providencia ejecutoria, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual exprese su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus sucesores o representantes legales.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley.”

Al tenor del art. 117 LGRP “Los asientos del Registro, que no se hayan originado en escritura pública y se tratare de cancelarlos sin convertirlos en inscripciones definitivas, podrán cancelarse mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación.”

En lo dispuesto en el art.118 LGRP “las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales solo se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Si los interesados convinieren válidamente en su cancelación, acudirán al Juez o Tribunal competente por medio de un escrito manifestándolo así; y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia

ordenando la cancelación. También, dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.”

F. De la Referencia

Ciertamente ni la ley ni el reglamento indican algo respecto a la extinción de este tipo de asiento. En realidad es muy poco lo que se habla de este asiento a pesar de haber sido incluido en el art. 40 de la LGRP. Llegamos a la conclusión que por su función de indicación del orden que se sigue en los libros, **no se extinguen**; de lo contrario se perdería la fe pública registral. Esta indica que los asientos registrales son exactos: en cuanto a contenido y en cuanto a su ubicación precisa en los libros.

G. De la Rectificación

Al igual que en los asientos de referencia, sobre los asientos de rectificación no se habla mucho, especialmente sobre su extinción. Deducimos, de acuerdo al estudio investigativo, que se extinguen de la misma forma que lo hacen los asientos errados que éstos rectifican.

CONCLUSIONES

El estudio de la presente Ley 698 LGRP y su Reglamento nos mostró la relevante importancia de cada Asiento Registral en cumplimiento de los principios de Inscripción, Legalidad, Rogación, Prioridad, Especialidad o determinación, Tracto sucesivo, Legitimación, Fe pública registral y Publicidad, y sus respectivas funciones para garantizar el resguardo de los derechos de las personas.

Los Asientos Registrales cumplen con la finalidad de otorgar seguridad jurídica y garantizar los derechos, los actos, contratos y negocios jurídicos de las sociedades mercantiles y de los particulares que se presentan ante el Registro Público.

En cada capítulo detallamos y visualizamos el funcionamiento de cada uno de los Asientos Registrales, describiendo desde su concepto hasta su forma de extinción. Todo para lograr entender su perfecto funcionamiento.

Es por lo antes expuesto que hemos logrado comprender:

1. Que sin importar el tamaño del contenido o función de cada uno de los asientos registrales, el conjunto de su efectos perfecciona la Fe pública registral, que reza la exactitud del Registro Público en sus asientos, su contenido y orden (*Juris et de jure*).
2. Que hay dos formas de llevar los registros: Folio Real y Folio Personal. El primero concede un folio nuevo por cada finca; y el segundo es un único número para el expediente registral, donde solo se anexan los asientos registrales correlativos.
3. Que todo procedimiento registral inicia con la solicitud del interesado (Principio de Rogación), constado en el Asiento de Presentación. Mismo que hace constar la Prioridad (*Prior in tempore in jure*).
4. Que en el asiento de Inscripción se completa el procedimiento registral, siendo éste su principal asiento.

5. Que la extinción de los asientos registrales no equivale a decir *desaparición física* de los mismos, sino que significa **dejar de tener eficacia** (dejan de surtir efecto).
6. Que la existencia de asientos accesorios es de especial importancia para el ordenamiento jurídico registral, la conexión entre asientos del mismo bien protegido y la actualización de sus modificaciones, haciéndolas de conocimiento de terceros afectados.
7. Que la Ley sólo enumera seis de sus más usados asientos registrales. Y que a lo largo y cuidadoso estudio de la Ley en cuestión y de su Reglamento, verificamos la existencia e importancia de otro llamado **Asiento de Rectificación**, tan importante a la hora de mantener la exactitud del resto de asientos registrales, aumentando la seguridad jurídica registral.
8. Que en lo referente a las Anotaciones Preventivas consignadas en *numerus clausus* en el artículo 105 de LGRP, no contiene la **Anotación Preventiva de la Suspensión de los Acuerdos Impugnados**, que está establecido en su Reglamento, en el artículo 211. Es decir, observamos que no en todo está coordinada la Ley en estudio con su Reglamento.
9. Que del asiento de Referencia solo nos habla el art. 40 LGRP, en la enumeración de los asientos registrales. Creemos que es necesaria su explicación en la ley o en su reglamento.
10. Concluimos también, que en la LGRP ni en su Reglamento encontramos los requisitos de las Notas Marginales, Asiento de Referencia y Anotaciones Preventivas. Todos los resultados que mostramos en nuestro trabajo en cuanto a estos temas, los obtuvimos a través de nuestra investigación en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, es decir *in situ*.
11. Que este estudio realizado será de utilidad para la rápida comprensión de los Asientos registrales en nuestra nueva Ley General de los Registros Públicos y en su Reglamento, ya que lo que hicimos fue recopilar en un solo documento todo lo

relacionado a los Asientos Registrales que en la ley y su reglamento se encuentran dispersos.

RECOMENDACIONES

Bajo el estudio del presente tema, logramos observar que no siempre es totalmente recíproco el contenido de una ley y su reglamento:

1.-Recomendamos al Legislador un nuevo estudio de esta Ley y su Reglamento para la correcta enumeración de los Asientos Registrales en uso, ya que como vimos, debería ser incluido el Asiento de Rectificación en el artículo 40 LGRP en una posible reforma a la ley.

2.-Así mismo, incorporar iguales elementos de descripción a cada uno de los Asientos Registrales, tanto en la LGRP, como en el Reglamento. Debido a que en unos se amplía información, y en otros, sólo se les nombra, sin hacer mayor referencia. Anexando los requisitos que han sido omitidos en estos asientos registrales.

4.-Sugerimos que haya una mejor dotación de vocabulario al elaborar leyes o reglamentos ya que en el caso particular de las extinciones, creemos que es desacertado ese vocablo, no hay extinción sino pérdida de la vigencia o de la eficacia.

5.-Recomendamos al lector que se instruya en cada capítulo que hoy le ofrecemos, ya que ha sido preparado con un orden puntual; desarrollado para la pronta absorción de conocimiento, porque recoge en sus líneas cada aspecto de los Asientos Registrales.

BIBLIOGRAFÍA

- Ley General de los Registros Públicos, Ley 698.
Publicada en La Gaceta No. 239 del 17 de Diciembre del 2009
- Reglamento a la Ley General de los Registros Públicos, Ley 698.
Decreto No. 13-2013 Publicado en La Gaceta No. 44 del 7 de Marzo del 2013
- Código Civil de Nicaragua. Publicado el 01 de Febrero de 1904.
- Ley de Prenda Agraria o Industrial de Nicaragua. Publicado en La Gaceta No. 174 del 14 de Agosto de 1937.
- Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense.
Escobar Fornos, Iván. / Segunda Edición (1999) Managua. HISPAMER.
- <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/nota-marginal/nota-marginal.htm>
- <https://catedrajuridica.wordpress.com/2013/10/22/clase-4-a-los-asientos-registrales/>
- <http://eldoctorjackson78.blogspot.com/2011/05/clases-de-asientos-registrales.html>
- <http://derecho.isipedia.com/tercero/derecho-civil-iii/36-las-annotaciones-preventivas-y-los-restantes-asientos-registrales>

ANEXOS

Abreviaturas:

LGRP: Ley General de los Registros Públicos

RLGRP: Reglamento s la Ley General de los Registros Públicos

Art. / arts.: Artículo / artículos

C: Código Civil Nicaragüense

CC: Código de Comercio

Ed.: Edición

DNR: Dirección Nacional de Registros

Frases en latín (máximas):

Iuris et de iure (De pleno y absoluto derecho): es aquella que se establece por ley y que no admite prueba en contrario, es decir, no permite probar que el hecho o situación que se presume es falso.

Prior in tempore, potior in iure (Primero en el tiempo, mejor en el Derecho).