

Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil

Reseña Histórica

Reseña Histórica.

Primer Registro: Oficios de Hipotecas o Notaría de Hipotecas ¹

Por las Cédulas Reales del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783, los OFICIOS DE HIPOTECAS ESPAÑOLES se extendieron a las colonias españolas en América, y por lo que hace a Nicaragua, fue en León, entonces cabecera de la Provincia, donde por primera vez se estableció una Notaría de Hipotecas u Oficios de Hipotecas y después en Granada.

El Registro se llevaba en libros foliados y encuadernados, la toma de razón se hacía dentro de los encasillados, registrándose hipotecas, imposiciones y venta de censos y tributos, fundación de mayorazgos y obras pías, liberación de censos, tributos y demás gravámenes. Las otras transmisiones inmobiliarias y las hipotecas legales y generales estaban al margen del Registro.

La Notaría de Hipoteca u Oficios de Hipotecas, aparece como el primer Registro, representando para la época de su vigencia un gran avance en materia de publicidad, a pesar de sus limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y al número de ellas (León y Granada).

Segundo Registro: Registro del Conservador²

En enero de 1867 se sancionó el primer Código Civil, en el Libro II, Título VI, Capítulo III, se estableció el Registro del Conservador, y en junio de 1877 se aprueba el Reglamento del Registro Conservatorio.

Con el nacimiento de este Registro, se llena un gran vacío en materia Registral, aplicando dos grandes principios: la publicidad y la especialidad. Este sistema, viene a cerrar las puertas a las hipotecas ocultas, dando lugar a que ingresen al

Registro, el dominio de los inmuebles y demás Derechos Reales constituidos sobre ellos.

El Código de 1867, siguió la Teoría del Título y el Modo, además, consagró y reglamentó la Tradición como modo de adquirir el dominio de las cosas. Disponía en su Artículo 686, que se efectuaría la tradición del dominio de los bienes raíces, por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

El Registro del Conservador y su Reglamento, siguieron la técnica del folio personal. Se estableció en cada cabecera departamental y el funcionario Público titular se llamaba CONSERVADOR. El Registro se efectuaba en libros escritos a mano, foliados, numerados y empastados, se llevaban tres Registros:

1. Registro de la Propiedad;
2. Registro de Hipotecas y Gravámenes; y
3. Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

Además, había el libro de Índice General conteniendo el índice general de los escritos en los Registros Parciales y el Libro Repertorio, al que hoy se le llama Diario.

Tercer Registro: El Registro Público actual

En el año 1904, que entró en vigencia el nuevo Código Civil que actualmente nos rige, en el Tomo II, Libro III, Título XXV se regulan las disposiciones sobre el Registro Público y el Reglamento del Registro Público anexo al código que fuera promulgado por el Poder Legislativo, disposiciones legales inspiradas directamente en la Ley Hipotecaria de España de 1861 y su reforma de 1869.

Este Registro, abandonó la vieja técnica del sistema de folio personal sustituyéndola por el sistema de folio real, que hasta hoy impera en nuestro sistema, representando en su época un gran avance³.

El Registro Público por mandato legal ha sido una dependencia del Poder Judicial de Nicaragua, con facultades de organismo supervisor y de control administrativo, con responsabilidad de nombrar y destituir a los Registradores Públicos.

En el año de 1980, por Decreto Ley de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional, la institución del Registro Público se traslada bajo la dependencia del Ministerio de Justicia del Poder Ejecutivo, el que años más tarde desaparece y, por considerarse que la adscripción del Registro Público al Poder Judicial no identificaba la función administrativa del Registro con la Administración de Justicia, fue que en el año 1988, que se traslada por Decreto-Ley la adscripción del Registro Público al Ministerio de Finanzas.

En el año de 1990 nuevamente el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil recupera su estado original de dependencia orgánica y administrativa al Poder Judicial, por mandato legal de la "Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Ley No. 80 del 12 de marzo de 1990", adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial.