

A PROPÓSITO DE LA IMPUGNACIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA EXPERIENCIA HONDUREÑA



Juan Carlos Mejía Coto

Abogado especialista en Derecho Registral con veinte y dos años de experiencia en los Registros de la Propiedad en la República de Honduras como Registrador de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Consultor Registral de la Corte Suprema de Justicia y desde el año 2005 Superintendente de Recursos del Instituto de la Propiedad. Secretario General de la Red Registral Iberoamericana (IBEROREG) 2017-2019. Vicesecretario de la Red Registral Iberoamericana (IBEROREG) 2019-2021. Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI) del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España Promociones 2001 y 2006. Diplomado en Derecho Registral por la cátedra “Bienvenido Oliver” de la Universidad de Córdoba, España. Máster en Ciencia Política Global, Cambridge Graduate University. Diplomatura en Propiedad Intelectual. Universidad Austral Argentina. Diplomado en Derecho Notarial por el Instituto Hondureño Derecho Notarial. Cursos de Especialización de la Academia de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (WIPO-OMPI). Miembro Correspondiente del Consejo de Registros Inmobiliarios de Centro América y Panamá (CRICAP). Secretario de la Junta Directiva de la Asociación de Egresados del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI.AE). Miembro del Comité Científico del Centro Internacional de Derecho Registral (IPRA-CINDER). Escritor articulista para el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano (ADRI).

A esta altura de la evolución de nuestras instituciones jurídicas damos por sentado que la publicidad registral es un mecanismo idóneo –o al menos el que mejor nos funciona— para crear esa sensación de seguridad en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles ya que con ella se logra poner al alcance de cualquier interesado la posibilidad de conocer la situación jurídica del bien, su disponibilidad o las eventuales cargas que pesan sobre él. Tal es su importancia que en nuestro medio ha sido el propio Estado el que ha asumido la misión tutelar del análisis, aprobación –por así decirlo— y publicación de la información relativa a los inmuebles llegando incluso a garantizar su autenticidad y veracidad oficial, a través de una institución específicamente creada para tal cometido: el Registro de la Propiedad, cuyo *opus* es precisamente la realización del examen de rigor correspondiente para determinar la

accesibilidad o no a sus asientos de la información rogada de inscripción por los particulares y merecer los efectos de protección que la legislación le depara. A este proceso se le denomina Calificación Registral.

Ahora bien, el tal como lo afirma el hipotecarista español Francisco Javier Gómez Gáligo: “...*No se puede atribuir a una institución importantes efectos jurídicos si no se basa en una rigurosa calificación de los derechos que a ella acceden. No cabe pensar atribuir presunciones de exactitud y veracidad a pronunciamientos registrales que no estén basados en elementos objetivos de los que puedan hacerse deducir tales presunciones (...). De ahí la necesidad de la calificación registral, que será tanto más rigurosa cuanto mayor la importancia que se quiera dar a la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad*”,¹ por lo que no podremos negar que precisamente la “*calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del Registro. La intensa eficacia del Registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa*” como lo asegura el jurista Antonio Pau Pedrón.²

En este orden de ideas para una mayor eficacia y precisión en la protección de los derechos constituidos desearíamos que en el ejercicio de la facultad calificadora —dispuesta dentro de los límites que establece la Ley— existiera una perfecta y armónica coincidencia con las etapas previas de formulación de la documentación inscribible, es decir con la labor del elaborador documental (notario, juez o funcionario administrativo). Sin embargo la función calificadora, en tanto es un tamiz en procura de permitir el acceso al registro solo de documentos buenos, develará en reiteradas ocasiones controversias ante la falta de sincronía con la etapa previa a la inscripción del documento sometido a examen, en la interpretación de contenido o su relación con sus antecedentes, y que conducirá ineludiblemente a la observación o tacha del documento portante del derecho ante la determinación por parte del registrador de imperfecciones que a su criterio y en estricto apego a la Ley impedirían gozar de los beneficios brindados por la inscripción, aspectos con los cuales naturalmente el elaborador documental o los titulares de derechos subjetivos no siempre estarán de acuerdo, ya que una vez producida la calificación, y si la misma es negativa, el interesado solo podría optar por una de las siguientes alternativas:

- 1) aceptar las observaciones o tachas identificadas por el Registrador procediendo a la subsanación de las imperfecciones de su documento;

¹ Citado por Delgado Scheelje, Álvaro. “Legalidad y causalidad en el sistema registral Peruano”.

² Ibidem

- 2) renunciar a su intento de acceder al registro, es decir desistir de la inscripción, lo que podría entenderse una vulneración a derechos subjetivos; o
- 3) intentar hacer valer su propia posición de derecho promoviendo algún mecanismo conducente a hacer variar la posición original del Registrador, es decir, impugnar las afirmaciones derivadas de la calificación registral.

Sin duda el tema constituye un especial objeto de análisis como parte integral de toda actividad registral que tendría como finalidad, como ya lo apuntamos, garantizar la protección de los derechos bajo el amparo del propio Estado en la búsqueda de uno de sus objetivos principales: la seguridad jurídica. Sobre el particular Susana Cambiasso afirma que *“la seguridad jurídica es una situación de estabilidad y certeza creada por el ordenamiento jurídico, que garantiza a los individuos la aplicación objetiva de las normas que lo componen para la protección de sus derechos”*.³

Así pues, cualquier interesado en la inscripción debe tener a su disposición mecanismos o herramientas legales que le permitan de manera ágil y objetiva impugnar las posiciones resultantes de la calificación registral. Procesalmente hablando se les denomina Recursos y se presentan en *latu sensu* como remedios o mecanismos de protección para todo interesado que se considere agraviado por los actos de determinada autoridad y a través de los cuales defender sus propios derechos, Recursos que según sea el caso, pueden ser administrativos (internos) o judiciales (externos). Desde este punto de vista no puede negarse que los Recursos son un derecho de todo individuo como parte fundamental de su propia garantía constitucional a la defensa, que le permiten acceder a un mecanismo dentro del propio impulso registral para oponerse y refutar cualquier posición jurídica que impida el acceso a inscripción de sus documentos derivada de la calificación registral.

En esencia la disponibilidad de los recursos implica:⁴

- 1) Dotar al interesado, legitimado registralmente, de una acción dentro del propio procedimiento registral estructurado por la ley, ya que tiende al logro de la registración de un documento inscribible;
- 2) El recurso es voluntario, ya que el interesado no se encuentra obligado a interponer el mismo ante una calificación que entienda arbitraria carente de juridicidad;

3 Revista AEU, vol.77 N°1-6, pág.49-62 (enero junio 1991). Citada por Ramos, Daniel. “Vía Recursiva Registral”. Asociación de Escribanos del Uruguay.

4 Resumiendo vía paráfrasis a los autores Garate, Laura y Esponda, Mauricio. “Vía Recursiva Registral”. Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Argentina.

- 3) El recurso es suspensivo con relación al acto recurrido como consecuencia de la interposición del mismo, es decir que no escinde el *iter inscriptorium* y por el contrario se entiende como parte del mismo impulso registral.

Generalmente la primera etapa recursiva se desarrolla ante el propio organismo registral y evacuada ésta se deriva a una etapa de revisión ante órganos judiciales. Cuando el recurso es conocido y resuelto por el mismo funcionario u órgano que dictó la resolución se les denomina *recursos horizontales*; mientras que, cuando la decisión del recurso está a cargo de un funcionario u órgano distinto al que produjo la resolución estos, normalmente de jerarquía superior, son definidos como *recursos verticales*.

En la República de Honduras, y mediante Decreto Número 82-2004 con el que se promulga la Ley de Propiedad, se creó al Instituto de la Propiedad como un ente desconcentrado de la Presidencia de la República, en el cual se concentran las funciones catastrales, de regularización de la tenencia de la tierra, mediante mecanismos de titulación, y administración de los Registros de Propiedad, éstos últimos anteriormente bajo la égida del Poder Judicial. En materia de Registros de Propiedad esta nueva Ley introduce la idea de que todos los registros que dependen del Instituto de la Propiedad funcionan como un Registro Unificado de la Propiedad configurando a la institución registral hondureña como de naturaleza mixta o integrada en el cual se incluyen los Registros de la Propiedad Inmueble, Vehicular, Mercantil, de Propiedad Intelectual, de Garantías Mobiliarias, Registros Asociados y Especiales, cada uno con características jurídicas, sistemas, técnicas y funcionales propias.

Curiosamente, pese a constituirse como una entidad de carácter Administrativo, en aras de brindar mayor celeridad a los procesos registrales la Ley abandona el concepto general de la revisión en doble instancia que caracteriza a la Administración Pública y opta por instaurar como único recurso procedente en contra de los actos emitidos por sus funcionarios al Recurso de Apelación.⁵ La doctrina define a la Apelación como: *El recurso mediante el cual la parte, o los terceros que estiman haber sufrido agravio por lo dictado en primer grado, provocan un nuevo examen de la relación controvertida por un órgano superior o de Segundo grado, que debe tomar una decisión final.*⁶ Si bien es cierto la estructura orgánica del Instituto de la Propiedad está encabezada por un Consejo Directivo

⁵ Sin perjuicio de en aquellos casos en los cuales la Ley reconoce de forma expresa la existencia y aplicabilidad del Recurso Ordinario de Reposición, por ejemplo en los procesos llevados a cabo ante la Oficina de Registro de la Propiedad Industrial.

⁶ Morales Galito, E. Alejandro. "Apelación".

en condición de órgano de decisión y dirección superior, no es menos cierto que su calidad de órgano colegiado no permanente y en general de naturaleza gerencial lo volvería ineficaz para la demandante tarea de conocer y resolver los distintos y cotidianos recurso de apelación, por lo que el legislador optó por la creación de una Unidad exclusivamente destinada a la labor de conocimiento, substanciación y resolución de los distintos Recurso de Apelación: La Superintendencia de Recursos, constituida como unidad de carácter jurídico-técnico que depende jerárquicamente del Consejo Directivo, encargada de conocer de los recursos de apelación interpuestos contra los actos del Secretario Ejecutivo, de los Directores Generales y los Registradores. Se encuentra organizada bajo una configuración de oficina única con competencia a nivel nacional, sin oficinas regionales, en la cual se reciben, se procesan, se resuelven y se remiten los distintos recursos de apelación de cualquier oficina del Instituto de la Propiedad en todo el país. Así por su propia naturaleza en cuanto a la interacción dentro de los procesos recursivos la Superintendencia de Recursos se constituye como el órgano de alzada o *ad quem*, en contraposición las demás dependencias cuyas actuaciones son objeto de impugnación que se constituyen como órgano inferior o *a quo*.

El Recurso de Apelación en contra de la calificación negativa expresada por medio de una Resolución de Denegatoria Definitiva, debe ser interpuesto por el legitimado registral dentro de los tres días siguientes a la notificación del acto impugnado, y la Superintendencia de Recursos deberá emitir su resolución dentro de un plazo de diez días, resolución en contra de la cual no cabe ulterior recurso administrativo, agotando así la vía administrativa. En virtud de los efectos de sus resoluciones, es responsable de la estricta interpretación y aplicación práctica a nivel operativo de las diferentes disposiciones legales vinculadas con el quehacer registral. Adicionalmente a ello sus resoluciones tienen el efecto de precedente que ilustra y guían las actuaciones de los diferentes actores del proceso inscriptivo.

De esta forma se logra satisfacer la exigencia del usuario de pronta respuesta dentro del ejercicio de su legítimo derecho de petición y utilización de efectivos recursos en sede administrativa, a través de un procedimiento congruente con los principios generales del derecho registral y afín a los parámetros dispuestos por la legislación administrativa nacional que logra conciliar en un proceso único el Recurso de Apelación proveniente de materias tan diversas –propiedad inmueble, registro mercantil, propiedad industrial, derechos de autor y conexos, etc.-

Tratándose de asuntos relacionados con el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, una vez agotada la vía administrativa sin que se haya tomado una decisión que le parezca aceptable al interesado por considerar aún ostentar una situación jurídica directamente afectada, éste podrá optar por llevar su caso a la instancia judicial interponiendo una demanda mediante procedimiento abreviado en el plazo de diez (10) días desde la notificación de la resolución practicada al interesado o, tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de un mes desde la fecha de interposición del recurso gubernativo, ante el Juzgado de Letras de lo Civil del lugar en que estén situados los bienes.

En conclusión, podemos afirmar que el accionar de la administración e instituciones creadas por la ley tienen la tendencia a afianzar la seguridad jurídica, cada vez de forma más ágil, en dónde los recursos registrales resultan consecuencia y parte de la aplicación que hace el registrador del principio de legalidad manifestada a través de un proceso de calificación registral que incluye las garantías de mecanismos de impugnación –los Recursos— como parte del mismo proceso. Así la vía recursiva registral constituye un instrumento al servicio de la seguridad jurídica que tiene por objeto garantizar el derecho de los particulares e instituciones públicas a ser amparadas por la protección del Estado; en donde el conocimiento cabal de los aspectos calificables y los límites de la calificación registral son elementos fundamentales para el análisis y el desarrollo de la vía recursiva registral.⁷

Conscientes de que el precedente administrativo actúa como un instrumento al servicio de los principios generales del derecho con el propósito de controlar la actuación dentro de la legalidad de la administración evitando la arbitrariedad,⁸ se formula la presente obra con la finalidad de brindar un singular acceso a la casuística registral hondureña a través de un atisbo a la experiencia dentro de la Superintendencia de Recursos como órgano avocado por Ley al conocimiento y resolución de los recursos de apelación interpuestos en contra de la calificación negativa de los Registradores. Está construida mediante un dedicado esfuerzo de selección, análisis, clasificación y presentación ordenada de las que estimamos son, dentro de un universo de más de 2,150 fallos emitidos desde el inicio de operaciones del Instituto de la Propiedad, las resoluciones más destacadas y de mayor potencial de ilustración dictadas por la Superintendencia de Recursos en materia de registración inmobiliaria, esfuerzo que alberga el anhelo de servir de apoyo y brindar utilidad práctica no solo a los Registradores

7 Resumiendo vía paráfrasis a Ramos, Daniel. Ob. Cit.

8 Paráfrasis de lo afirmado por Diez Picazo, citado por Londoño Bedoya, Jesús David. “El Precedente Administrativo en el Ordenamiento Jurídico Colombiano”. Revista Summa Iuris. Vol. 2. No. 2. pp. 195-216 julio-diciembre 2014. ISSN: 2339-4536. Medellín. Colombia.

de la Propiedad y demás funcionarios vinculados de la Institución, sino también a Notarios, Abogados, Fiscales y Jueces.