

# EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN HONDURAS

## Caracterización y aproximación al sistema registral hondureño



**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) y la Revista Notarial de la Unión de Notarios de Honduras en temas de Derecho Registral.

### INTRODUCCIÓN

El Estado ha reconocido al derecho de propiedad como un bien jurídico protegido fundamental para la sociedad y por consiguiente merecedor de resguardo a través de mecanismos adecuados y confiables. De conformidad al sistema jurídico hondureño, los beneficios que confiere la propiedad se sustentan desde el artículo 103 Constitucional estableciendo que *“El Estado reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la ley”*, llevándolo a cabo a través de dos entidades: el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro; por un lado, el Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto la inscripción o toma

de razón de los actos y contratos relativos al dominio sobre bienes inmuebles así como sus cargas y afectaciones, en procura de la protección a los derechos inscritos por medio de los efectos legales que derivan de su publicidad; el Catastro, por su parte, viene a ser “...*el catálogo, inventario de la riqueza territorial de un país (o región) en el que se determinan sus fincas rústicas y urbanas, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, con el fin primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico, administrativo, social y civil y cuya formación y conservación constituye un servicio público de la Administración del Estado, encomendado a organismos especializados en la materia*”;<sup>1</sup> entonces el Catastro actúa comprobando la existencia y situación de cada porción de terreno, vinculándolo a un fin o uso determinado, para establecer posteriormente su forma de administración y justa tributación (en aras del efectivo cumplimiento del principio de solidaridad y función social) y para realizar dicha asignación tiene en cuenta criterios políticos y administrativos (en nuestro caso, de carácter departamental o municipal), destino económico (rural, urbana), y uso de la parcela (tipo de cultivo, edificio o solar, etc.).<sup>2</sup>

### Características generales del Registro de la Propiedad Inmueble en Honduras

El Código Civil en su artículo 713 dispone que “*La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, se efectuará por medio de un instrumento público en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad*”; en donde vemos que el modo (en este caso la tradición) se subsume en el título (contrato de compraventa), momento en el cual se entiende constituido el derecho a favor del adquirente, y su necesidad de concurrencia el registro se ve circunscrita para el correspondiente efecto de oponibilidad.

La inscripción declarativa adoptada por la institución registral hondureña, no desempeña papel alguno en el proceso de generación del derecho real o su modificación, pero sí afecta a sus consecuencias, en forma que su omisión provoca como regla general, la inoponibilidad del acto a terceros, por falta de publicidad. El artículo 2311 del Código Civil establece que “*La inscripción*

---

<sup>1</sup> CORREDOR SIERRA, Beatriz. “Diferencias entre finca registral y parcela catastral. La utilización de bases gráficas por los Registros de la Propiedad”. Ponencia para el Seminario “El Registro de la Propiedad como factor de desarrollo: la función económica de los Registros de Derechos”. Cartagena de Indias, Colombia, del 21 y 25 de abril de 2014. Colegio de Registradores de España en colaboración con la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECID). Pág. 1. Publicado en el sitio web oficial del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI).

<sup>2</sup> Queda claro pues que la finalidad del Catastro es la de realizar, de la manera más exacta posible, un inventario general de la riqueza territorial del país, obtenido mediante la determinación descriptiva y gráfica y la estimación de todos los inmuebles del territorio nacional de acuerdo con criterios no necesariamente jurídicos.

*es el asiento que se hace en los libros del Registro, de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este Título determina (...)*”, refiriéndose precisamente a la gama de medios o instrumentos que el propio Código establece para la protección del derecho debidamente inscrito. Concepto reforzado por lo consignado en el artículo 27 de la Ley de Propiedad que establece que *“Toda constitución, cancelación, gravamen, transmisión o transferencia de dominio de bienes inmuebles y demás derechos reales constituidos sobre los mismos deberá inscribirse. Mientras ésta no se verifica el acto o contrato únicamente produce obligaciones y derechos entre las partes, excepto en el caso de la hipoteca que siempre deberá registrarse para que surta efectos”*.

Sin embargo, los modernos registros no se limitan a ese cometido. Si bien la condición *sine qua non* para la publicidad del derecho real es el asiento inscriptivo, éste sirve también para otros propósitos, especialmente para la legitimación. De esa forma y más claro aún es el desarrollo ofrecido por el Reglamento de la Ley de Propiedad: *“Artículo 76. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio, demás derechos reales, sus gravámenes y afectaciones sobre bienes inmuebles y muebles, para que consten públicamente con la finalidad de brindar seguridad y protección a los derechos inscritos. Se constituye a su vez bajo un sistema registral de tipo declarativo, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos, de los cuales toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos que les confiere la ley, salvo las excepciones dispuestas en nuestra legislación”*. Por lo tanto, en rigor, la oponibilidad frente a terceros es una consecuencia de la publicidad, sin embargo, el efecto más importante que ésta produce es la legitimación. Es verdad que los derechos reales deben exteriorizarse por medios tan visibles y públicos como sea posible ya que no se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce, pero aclaremos que los registros no aseguran el conocimiento propiamente dicho, sino la cognoscibilidad, es decir una publicidad potencial o la posibilidad real de conocimiento.

Para que el Registro cumpla su finalidad de protección es necesario a su vez que al tercer adquirente que reúne los requisitos exigidos por la legislación se le garantice no sólo que puede confiar en los pronunciamientos del Registro, sino que, además, se le ponga a salvo de la existencia de títulos que, no obstante estar perfectamente constituidos, no hayan accedido al Registro, y que, por tanto, no le era posible conocer. Para ello, el artículo 2,310 del Código Civil establece que *“Los títulos sujetos a registro no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su inscripción”*. Sin embargo, este artículo limita su acción al conflicto entre un título inscrito y otro no inscrito, pero no protege contra la nulidad del propio título que se inscribió ni contra la de los anteriores de que se tomó razón en el Registro. Es decir, al tercer adquirente le podría perjudicar que los títulos que

acceden al Registro, a pesar de la calificación del Registrador, fueren nulos o anulables, ya que la inscripción no tiene efectos subsanatorios. Así, inscrito un acto nulo o anulable, la inscripción no lo transforma, no lo convalida, no lo subsana; sigue siendo tan nulo o anulable como antes de la inscripción. Sin embargo mientras no se declare su nulidad y/o cancelación de su asiento, bien puede otorgarse una posterior adquisición, que sea perfectamente válida con un titular de buena fe, el anterior acto nulo no queda por ello convalidado, sigue siendo igualmente nulo, pero aquí es donde intervienen los efectos protectores del Registro, pues aunque el acto siga siendo nulo, deviene eficaz para el tercero de buena fe, esto es, la apariencia de legalidad que otorga la inscripción en el Registro y la confianza que el tercero tiene en sus pronunciamientos hace que se establezca un mecanismo de protección, y aunque la invalidez del acto no sea subsanada, sí que lo es su ineficacia, de tal manera que el Registro da por buenas las adquisiciones *a non domino*, pero siempre que sean válidas en sí, haciéndolas eficaces, pues el defecto que purga es la ineficacia, no la invalidez del cambio real.

### Antecedentes Históricos:

Inicios de la vida Republicana.

Luego de la independencia el primer sistema de resguardo de la información relativa a la titularidad dominial sobre bienes inmuebles fue el *Archivo General del Estado* creado en el año 1,824 y en él se conservaron los títulos originalmente otorgados por la Corona Española<sup>3</sup> y luego los títulos otorgados por el Estado de Honduras. Dicho Archivo contiene documentos que datan del año de 1,513 al año de 1,880 albergando un total de 3,612 títulos en sus archivos. Pero naturalmente sus funciones eran de conservación de la información, más no la de brindar mayores efectos jurídicos a dicha información. Durante este período las Notarías de Hipotecas estaban a cargo de los Jueces de Primera Instancia, que prácticamente se constituía como el Registro de Hipotecas establecido en la legislación española vigente aún por conveniencia denominada Novísima Recopilación.

### La Reforma Liberal

Los cambios económicos que se dieron en los países del Atlántico norte provocaron en América Latina el surgimiento de gobiernos reformadores y las medidas adoptadas por éstos tenían como objetivo consolidar la economía de exportación que les permitiera vincularse al mercado mundial y la unificación de los Estados Nacionales. Pero no fue sino hasta la segunda mitad de ese siglo

---

<sup>3</sup> En un principio resguardados en el Archivo General de Indias de la Capitanía General en Guatemala.

cuando se produce el estallido de la Reforma Liberal en Honduras,<sup>4</sup> con la ascensión a la Presidencia de la República del doctor Marco Aurelio Soto,<sup>5</sup> quien promueve una profunda reestructuración económica, política y social en el país. Durante dicho gobierno se creó el Archivo Nacional que vino a ser la continuidad del originalmente denominado Archivo General del Estado,<sup>6</sup> pero resultaron particularmente fundamentales sus innovaciones en el campo jurídico al decretarse la primera legislación republicana que reemplazó a la española: la Constitución Política (1,880) más armónica con los estándares de la época, Códigos Civil, de Comercio, de Procedimientos, Penal, Militar, de Aduanas, Minería, etc., siendo éstos elementos esenciales que dieron lugar a la estabilidad y verdadera conformación definitiva del Estado de Honduras. Precisamente el Registro de la Propiedad como institución aparece a partir de 1,881; con el Código Civil promulgado el 27 de agosto de 1,880 –inspirado en el Código Civil Chileno de Andrés Bello— el primer sistema registral que Honduras adoptó se denominara *Registro del Conservador*,<sup>7</sup> estableciéndose como un registro de tipo constitutivo ya que se estableció para “*Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales*”,<sup>8</sup> es decir un sistema donde la inscripción es un *modus acquirendi* sustitutivo o complementario de la *traditio*. Para este enfoque, la tradición inmobiliaria se juzgará hecha mediante su inscripción en el registro correspondiente, siendo obligatorio para toda persona que poseía bienes inmuebles inscribirlos en el Registro. En ese entonces los Jueces de Primera Instancia ejercían las funciones de Conservadores de Instrumento Públicos.

El “*Libro del Conservador*” tenía la característica de reunir particularidades de la técnica de Folio Real, ya que en su archivo la descripción literal del inmueble se identificaba con un número de finca en romanos y un número de inscripción al primer asiento de dominio y así sucesivamente las demás inscripciones de los diferentes actos y contratos que afectaren dicho bien inmueble o derecho, pero con una la diferencia fundamental de que el proceso de toma de razón de la información de vocación registral y la conformación de los asientos no se realizaba en fichas, sino mediante transcripción manuscrita de forma directa en los libros fundiarios. Se utilizó del año de 1,881 hasta el año de 1,899.

---

<sup>4</sup>La Reforma Liberal de 1,876, es el proceso que se orientó a la transformación de viejas estructuras políticas, económicas y sociales arrastradas desde la colonia.

<sup>5</sup> Concretamente a partir del 27 de agosto de 1,876.

<sup>6</sup> Así como la inauguración de la Biblioteca Nacional, del Hospital General, reapertura de la Universidad, fundación de la Dirección General de Estadística, de la Casa de la Moneda, telégrafo, carreteras, entre otras.

<sup>7</sup> Denominación que aún se conserva para la designación de los Registros de la Propiedad en Chile.

<sup>8</sup> Código Civil promulgado el 27 de agosto de 1,880. Título XLIII de su capítulo I, artículo 2,423.

En el año de 1,898 se promulgó un nuevo Código Civil<sup>9</sup> en cuyo Capítulo VIII se hallaban las normas concernientes al Registro de la Propiedad y con el cual se instauró un sistema de tipo declarativo y a la técnica registral adoptada se le denominó sistema de *Libro de Inscripciones*, misma que se aplicó durante el período comprendido desde el año 1,900 hasta 1,906, año en el cual durante el ejercicio presidencial del Gral. Manuel Bonilla se promulga el actual Código Civil,<sup>10</sup> conservando el sistema declarativo de inscripción, planteando principios registrales que sirven de base para la operatividad de la institución registral y en general configurando al Registro de la Propiedad como un mecanismo de seguridad jurídica. La técnica de inscripción utilizada se denominó *Libro de Registro de Propiedad* en el que si bien es cierto la conformación del asiento se hacía tomando como contenido fundamental la descripción literal del inmueble, tampoco tenía las virtudes de un verdadero Folio Real ya que dicho proceso se repetía con cada traslación dominial acercándose más a la idea de un folio causal en el cual se generarían en la vida registral de una misma finca tantos asientos de inscripción como traslaciones dominiales que sobre la misma se hayan otorgado; proceso que en la práctica terminó también por aplicarse en los *Libros del Conservador* y de Inscripciones que se mantenían vigentes al momento. La técnica del *Libro de Registro de la Propiedad* estuvo vigente desde el año de 1,906, hasta el 21 de marzo de 1,975.

#### Los inicios del Catastro Nacional y su vinculación con el Registro de la Propiedad

Por su parte ya entre los años de 1,964 a 1,970 se realizan los primeros trabajos catastrales en Honduras con fines fiscales y ejecutado por el Departamento de Catastro del Instituto Geográfico Nacional (IGN). Sin embargo es en el año 1,972 cuando se implementa el Proyecto de Catastro Demostrativo (P.C.D) orientado al levantamiento de un catastro de usos múltiples de un área reducida, para que la experiencia ganada en tal proyecto de demostración se replicara a nivel Nacional.<sup>11</sup> En el año 1,974 se promulgó la *Ley del Registro de la Propiedad*<sup>12</sup> que dispuso la adopción del Sistema de Folio Real en su configuración cartular en sustitución de los sistemas

---

<sup>9</sup> Decreto No.3 de fecha 15 de abril de 1,895, por la Asamblea Nacional Constituyente en el periodo presidencial del señor Don Terencio Sierra.

<sup>10</sup> Decreto No.76 de la Asamblea Nacional Constituyente siendo Presidente de La República don Manuel Bonilla, se decreta el Actual Código Civil, 19 de enero 1,906, en el cual consta el título XVIII contentivo del Libro de Registro de la Propiedad el cual consta en el capítulo II de Los títulos sujetos de inscripción y de la forma del Registro.

<sup>11</sup> CRUZ, Luis A. "Historia y Actualidad del Catastro en Honduras". Dirección General de Catastro y Geografía (ahora Dirección General de Registros, Catastro y Geografía) del Instituto de la Propiedad. "Revista Postgrados UNAH" número 4, volumen 1 de diciembre de 2010. ISSN 2071-8470 de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (UNAH). Consultado en fecha 17 de octubre de 2015. [http://faces.unah.edu.hn/decanato/images/stories/PDF/Revista\\_Congreso\\_Voll/historia\\_actualidad\\_catastro\\_honduras.pdf](http://faces.unah.edu.hn/decanato/images/stories/PDF/Revista_Congreso_Voll/historia_actualidad_catastro_honduras.pdf)

<sup>12</sup> Decreto-Ley No. 171 del Jefe de Estado en Consejo de Ministros, de fecha 30 de diciembre de 1974.

anteriores, realizándose su implementación de manera gradual: conforme se fuera llevando a cabo el levantamiento catastral con la cual se vincularía, y una vez probada y convalidada dicha información de campo y confrontada con la información Registral, se llevaría a cabo la implementación de dicho sistema del Folio Real, en forma progresiva. Se facultaba además a la Honorable Corte Suprema de Justicia para la emisión un *Reglamento Temporal de Inscripciones*, el cual entró en vigencia en el año 1,975, el que se encargaría de aplicar de manera transicional una técnica temporal de inscripciones basada en la conformación de los asientos de inscripción a través del archivo de una copia del título inscrito, es decir que se planteó de forma temporal la aplicación de un Folio Causal por Enlegajamiento en un solo libro denominado “*Libro del Registro de la Propiedad Hipotecas y Anotaciones Preventivas*”, conocido por sus siglas RPHYAP, en tanto la vinculación con el Catastro propiciaba la debida inmatriculación de los inmuebles. Durante ese mismo año se aprueba la ejecución de un programa de catastro multifinlatario que se denominó Programa de Catastro Nacional (PCN); los propósitos de dicho proyecto fueron la identificación y estudio de la propiedad territorial y de los recursos naturales existentes en el País con el propósito de proveer información confiable para fines fiscales y de planificación.

La *Ley de Catastro* promulgada en julio de 1,980, estipulaba la competencia exclusiva de la Dirección Ejecutiva del Catastro para la organización, levantamiento y actualización de catastros, así como que el catastro sería de usos múltiples y consistiría en un inventario general de los bienes inmuebles y de los recursos naturales agrícolas del país. Sin embargo la información catastral que se obtuvo no se pudo aplicar en la práctica con propósitos fiscales y jurídicos, entre otros factores porque debido a su altísimo costo y su grado de complejidad – por ser un catastro multifinlatario— no se pudo llevar a cabo a nivel Nacional como era necesario, lo que junto con la falta de una verdadera adecuación de los procesos de vinculación registral, produjo la desactualización de la información catastral, lo que condujo al fracaso de la modernización del Registro de la Propiedad Inmueble por la obstaculización en la aplicación de la Técnica del Folio Real.

Así el Reglamento del Sistema Temporal de Inscripciones en el Registro de la Propiedad, el cual debía tener una vigencia de 10 años máximo, como lo dice su texto normativo, estuvo al final vigente durante 29 años, desencadenando una serie de inconvenientes que atentaban contra la seguridad jurídica y material de los asientos, muchos de ellos derivados de la aplicación de un folio causal, al cual en nuestro medio terminó erróneamente llamándosele Folio Personal dado a que se generaba un nuevo asiento con cada nuevo titular registral volviendo más complejo el análisis de antecedentes registrales, el control de vinculación de asientos generando a su vez un exceso en los

archivos de registro en cuanto a su volumen más allá de lo estrictamente necesario tornando difícil la custodia material de los mismos.

### Proceso de Modernización del Sistema Registral

Con la finalidad de lograr un verdadero proceso de modernización del Registro de la Propiedad, la Corte Suprema de Justicia promovió en el año de 1,995 la creación de una Comisión Interinstitucional de Modernización del Registro de la Propiedad, estableciéndose como meta modernizar el sistema registral a través de la aplicación de la técnica del Folio Real Digital y lograr un eficiente servicio con un alto grado de seguridad jurídica de los bienes y derechos que son objeto del tráfico de los diferentes actos y contratos de voluntad propia entre los miembros de la sociedad y por ministerio de la ley. Este nuevo sistema de Folio Real, se conformaría por una base de datos de información catastral, información de campo con mapeo digital, una ficha de información predial, información registral con imágenes digitales para la confrontación de información legal y física con relación a cada una de las unidades inmobiliarias para establecer en forma precisa la realidad predial de cada una de ellas en el respectivo Registro y toda transacción que se produzca tanto en la dimensión física como en la jurídica registral propiciaría un proceso de retroalimentación en las bases de datos.

Así para transformar el sistema de derechos de propiedad del país se estimó necesario integrar y modernizar el Registro de la Propiedad Inmueble con el Catastro Nacional y reducir sustancialmente los costos y tiempos de todo tipo de transacciones registrables, por lo que mediante decreto número 82-2004 con el que se promulga la *Ley de Propiedad*, se crea el 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.<sup>13</sup>

En materia de Registros de Propiedad ésta nueva Ley incorpora algunos aspectos significativos:

- a) 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,<sup>14</sup> de Garantías

---

<sup>13</sup> La creación y organización del Instituto de la Propiedad implicó la fusión y cohesión de la Dirección Ejecutiva del Catastro que pertenecía a la Secretaría de Gobernación y Justicia, el Instituto Geográfico Nacional que pertenecía a la Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda, los Registros de la Propiedad Inmueble y Mercantiles que pertenecían a la Corte Suprema de Justicia y la Dirección General de Propiedad Intelectual que pertenecía a la Secretaría de Industria y Comercio, así como la creación de nuevas dependencias.

<sup>14</sup> Que son dos registros diferentes: el Registro de la Propiedad Industrial y la Oficina Administrativa de los Derechos de Autor y Derechos Conexos.

Mobiliarias, Registros Asociados y Especiales, de la Propiedad Pecuaría, cada uno con características jurídicas, técnicas y funcionales propias.

b) Establece en forma definitiva como técnica de inscripción el Folio Real con la particularidad de que la misma se lleva a cabo por medios electrónicos en bases digitales, es decir que en el proceso de conversión de la técnica anterior de Folio por Enlegajamiento (mal llamado Folio Personal) al actual Folio Real no se transitó por el de Folio Real cartular tal y como lo esperaba la Ley de 1,975.

c) Dispone como mecanismo efectivo de vinculación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Nacional que la determinación geográfica de los inmuebles y su respectiva ficha catastral, servirá de punto de partida para la reorganización del Sistema de Registro de la Propiedad Inmueble bajo la técnica de Folio Real a fin de alcanzar la concordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extra registral en forma tal que para la creación de cada ficha de Folio Real debe existir de previo un número único de catastro o de identificación geográfica de cada inmueble a inmatricular.

d) Para el mejoramiento en cuanto al acceso, reducción de tiempos de respuesta, modernización y general de la eficiencia de los Registros de la Propiedad y el Catastro la Ley plantea las bases para la tercerización de dichos servicios mediante la creación de Centros Asociados manejados por entidades externas quienes a manera de operadores podrán incorporarse para administrar Registros u Oficinas Catastrales bajo la estricta supervisión, regulación, determinación de estándares mínimos de calidad en los servicios y demás controles ejercidos por el Instituto de la Propiedad.

### Características distintivas del Catastro y el Registro de la Propiedad

Si bien es cierto por estricto concepto tanto el Catastro y el Registro de la Propiedad se entienden ambos como “registros”, han tenido en nuestro medio un carácter autónomo y diferenciado, aunque con un mismo ámbito: la “realidad inmobiliaria” contemplada desde diferentes puntos de vista,<sup>15</sup> lo que ha provocado que su relación o interacción haya estado durante todo este tiempo condicionada más por sus diferencias que por sus similitudes. Muchos podrán asumir que si una propiedad tiene asignada clave catastral es porque está registrada, pero realmente esto no es así, ya que, aunque las fincas están incluidas en el Catastro, no tienen por qué estar en el Registro de la Propiedad. Ello determina que exista un número significativo de inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, mientras que sí lo están en el Catastro. El Catastro realiza una descripción de la finca relativamente fiel a la realidad, mientras que en el Registro de la

---

<sup>15</sup> FANDOS, Pedro. “Registro de la Propiedad y Catastro. Reforma de la Ley Hipotecaria”. Revista Registradores de España número 72 abril-junio 2015, V época. Pág.12

Propiedad proporciona una descripción literal de la misma. Debido a que el Registro de la Propiedad por sí no verifica físicamente la propiedad, la describe según se recoja en su escritura como parte de la aplicación de los principios de especialidad y tracto sucesivo. Otra diferencia es que el Catastro no refleja las posibles cargas que puede haber sobre la misma, cuya información está claramente recogida en el Registro de la Propiedad. Fundamental es también la diferencia que existe en los datos de titularidad; aunque una finca esté registrada a favor de uno o varios titulares, puede que el Catastro incluya dentro de su información también a aquel o aquellos que se encuentren en posesión o mera tenencia.

De ahí que en el ámbito inmobiliario se deriven diferencias conceptuales entre la *finca registral* y la *parcela catastral*: se entiende por *parcela catastral* a la representación gráfica de la riqueza territorial aparente en el espacio. Mientras que la *finca registral* es la porción de territorio delimitada por el dominio de una o de varias personas. La nota característica de la *parcela catastral* es la apariencia, la tangibilidad; no debe concebirse parcela catastral que no obedezca a signos externos palpables de su existencia sobre el terreno. La nota característica delimitadora de la *finca registral* es el dominio y como tal, dicho concepto jurídico en sí mismo considerado es intangible; puede incluso que llegue a darse sin apariencia tangible alguna sobre el territorio.<sup>16</sup> Con ésta aproximación podemos advertir que se ha visto y entendido al Catastro y al Registro de la Propiedad como dos instituciones “convergentes”, aunque no “gemelas”, en el sentido de que ha existido una tradicional tendencia a sincronizarlas, pero no necesariamente yuxtaponerlas. Ahora bien, esto no significa que el Registro Propiedad deba desenvolverse al margen del Catastro, así como tampoco debe hacerlo al margen del Urbanismo, o del Medio Ambiente, por citar sólo algunos de los sectores de ámbito territorial con trascendencia en la definición del contenido de las facultades que integran el derecho de propiedad.

El valor de los datos espaciales de las unidades inmobiliarias

Actualmente más de 125 países alrededor del mundo,<sup>17</sup> independientemente de sus regímenes de constitución o protección de derechos de propiedad, han reconocido la importancia de la determinación de la correcta localización de cada una de las unidades inmobiliarias, iniciando, retomando o bien continuando procesos de implementación de algún tipo de infraestructura de información espacial, que va desde lo más básico o elemental, es decir la construcción de una base

---

<sup>16</sup> VÁSQUEZ ASENJO, Oscar Germán. “Diferencias Esenciales entre la Finca Registral y la Parcela Catastral”. Publicado en el sitio web <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2009-finca-parcela.htm>. Consultado en fecha 5 de octubre de 2,015

<sup>17</sup> Strategy for National Spatial Data Infrastructure (NSDI) of Republic of Macedonia. KATASTAR. Agency for Real Estate Cadastre. July 2,012.

de datos espaciales que brinde una cartografía digital fiable para poder ver dónde están las cosas, y más allá aún para utilizarla de herramienta fundamental a fin de realizar una adecuada planificación y ordenamiento, entrelazándola con todo tipo de información referida a determinados lugares.

En principio un Catastro puede existir sin el Registro de la Propiedad, sin embargo ahora, en este punto de la evolución institucional y en una era de nuevas tecnologías de la información, parecería inconcebible cualquier sistema de protección de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles sin algún tipo de correlación o auxilio de datos espaciales confiables, es decir que el Registro de la Propiedad adquiriera un *summum* en cuanto a la seguridad que ofrece al contar con apoyo catastral en la representación de las unidades inmobiliarias sobre las que se ha constituido el derecho real de dominio, y dicha noción nos conduciría a afirmar que un sistema de información territorial que contemple ambas realidades, la registral y la catastral, y utilice ambas, cada una en su función, para llevar a cabo un adecuado tratamiento de la realidad dominal inmobiliaria, podrá aportar mejoras al sistema de seguridad jurídica preventiva en la forma en que todos deseamos.

En el caso de la República de Honduras, tal y como ha quedado indicado, el grado de vinculación o interrelación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad es de naturaleza tal que condiciona la existencia misma del Folio Real a la previa existencia de la información catastral de la correspondiente unidad inmobiliaria al establecer la Ley de Propiedad en su artículo 33 que “*La determinación geográfica de los inmuebles y su respectiva ficha catastral, servirá de punto de partida para la reorganización del Sistema de Registro de la Propiedad Inmueble bajo la técnica de Folio Real a fin de alcanzar la concordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extra registral*”.<sup>18</sup> El Reglamento de la Ley de Propiedad amplía dicho concepto con mayor precisión al afirmar en su artículo 83 que “*La técnica de registro de folio real se basa en ordenar las inscripciones por inmueble, asignándoles un número único de matrícula, en la cual se inscriben todos los cambios, gravámenes, afectaciones y transmisiones de derechos reales que se verifiquen sobre la misma, para lo cual se requerirá el levantamiento catastral o identificación geográfica, con el objeto de que la realidad física concuerde con la realidad jurídica de cada inmueble y la certeza del tráfico jurídico de los derechos de propiedad.*”

Lo anterior no da lugar más que a concebir la relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad como una fusión funcional puesto que de hecho la Ley de Propiedad condiciona el

---

<sup>18</sup> De hecho, dicho artículo va a un nivel más allá al disponer de forma contundente que “*Cuando existan discrepancias entre la información archivada en el Registro de la Propiedad y el catastro sobre el área de un inmueble en el que no hayan variado los linderos valdrá la información catastral*”.

surgimiento y aplicación de los mecanismos jurídicos de protección de los derechos reales precisamente a la correcta concordancia entre la información contenida en el Registro de la Propiedad con la obtenida en el denominado Registro Catastral, tal y como claramente lo expone su artículo 57: *“El catastro debe estar vinculado con la información contenida en el Registro de la Propiedad. Debe haber concordancia entre el contenido del registro catastral y la realidad jurídica registral para producir los efectos de la seguridad jurídica que es objeto de la fe pública registral”*. Tal extremo se evidencia al reconocer que la función calificadora no puede darse por concluida sin la previa verificación del status catastral de cada una de las unidades inmobiliarias sobre las cuales se ruegue una inscripción: *Artículo 47.- Los registradores deberán consultar la información que contenga la base de datos del sistema de información registro catastral para proceder a calificar y autorizar un asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble que se encuentre en zona catastrada. No podrá inscribirse ninguna transacción sobre predios catastrados irregulares.*

De manera concluyente se puede afirmar que dichas normas configuran un nuevo esquema de registración que conjuga las cualidades identificadoras del objeto o realidad física registrable y sus características (dimensión catastral), del sujeto, el derecho o relación jurídico real y las transacciones sobre el objeto (dimensión registrodominial) e incluso otras múltiples acciones y circunstancias que pueden afectar de forma atributiva o restrictiva el derecho o la relación con el objeto y que requieren una plataforma de publicidad o exteriorización para su efectividad, como las normas urbanísticas, medioambientales, de ordenamiento territorial, entre otras (dimensión administrativa). Se torna en una especie de Registro de Inmuebles Multicapas (esquema de ordenamiento de la información al que el Catastro ya está habituado) que tomando como base la información catastral de cada una de las unidades inmobiliarias superpone sobre estas capas con información jurídico-transaccional y administrativa en una única base de datos que permita la inmediata actualización de la información. ■