

Evolución en marcha de la Institución Registral Hondureña. Nuevos paradigmas y retos del sistema de Registros de la Propiedad en Honduras derivados de su fusión definitiva con el Catastro Nacional

MEJÍA COTO, Juan Carlos

Abogado. Superintendente de Recursos del Instituto de la Propiedad. Consultor Registral de la Corte Suprema de Justicia. Director de la Academia IBEROREG de Formación Registral Continuada. Egresado del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI). Diplomado en Derecho Registral, Universidad de Córdoba, España. Diplomado en Derecho Notarial, Instituto Hondureño Derecho Notarial. Magister en Ciencia Política. Cambridge Graduate University. Miembro Correspondiente del Consejo de Registros Inmobiliarios de Centro América y Panamá (CRICAP).

Introducción

Para Santo Tomás de Aquino, en su obra *La Summa Teológica* “*El derecho de propiedad es un derecho divino*”, por tanto ¿qué mejor misión podría haber recibido la institución registral al dar vida de forma integrada y concreta al mandamiento bíblico “*darle a Cesar lo que es de Cesar y a Dios lo que es de Dios*” que en esta vertiente sería “*darle al hombre lo que es del hombre, pero venido directamente de Dios*”.⁽¹⁾ De lo anterior podemos deducir que el Dominio o Propiedad es un derecho intrínseco de la persona humana, que da la posibilidad de poseer bienes inmuebles, disponer libremente de ellos en un señorío con exclusión de todos los demás y poder usarlo como una garantía frente a las inversiones o créditos. En dicho contexto, 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 texto constitucional ya que “*La Constitución garantiza a los hondureños y extranjeros residentes en el país, el derecho a la inviolabilidad de la vida, a la seguridad individual, a la libertad, a la igualdad ante la ley y a la propiedad*”.⁽²⁾ Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 del mismo cuerpo legal: “*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*”. De ahí que en nuestro sistema jurídico el Estado interviene en una relación típicamente privada, para atribuir la garantía y la seguridad jurídica necesaria a las relaciones particulares, a través fundamentalmente de dos entidades: el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, siendo pues imposible dejar de reconocer que son las figuras estatales que dominan la realidad inmobiliaria en nuestra sociedad, actuando sobre un mismo objeto (el territorio), pero contemplado tradicionalmente desde puntos de vista distintos:

Por un lado, el Registro de la Propiedad Inmueble propiamente dicho 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, para que consten públicamente con la finalidad de brindar seguridad y protección a los derechos inscritos por medio de los efectos legales que derivan de su publicidad. Se constituye pues como un organismo de la Administración Pública para atender intereses particulares, pero que cumple a la vez con una función de interés público ya que con el nacimiento de un derecho real ya no está en juego solamente el interés privado de los sujetos negociales (las partes o sus derechohabientes), pues un derecho de esta naturaleza afecta o puede afectar a simples espectadores y, eventualmente, hasta a quienes ignoraban la constitución de tal derecho⁽³⁾, y estos a su vez deben respetarlo o abstenerse ya que podrían infringirlo, ya que el efecto legal de su publicidad registral es precisamente su ergaomnicidad, por lo que el Registro de la Propiedad Inmueble cumple su finalidad de dar seguridad y fluidez al tráfico jurídico fijando la información que ha de ser tenida en cuenta por quien desee contratar sobre determinada unidad inmobiliaria, protegiendo la confianza depositada por los terceros y el mercado en el contenido de sus asientos.⁽⁴⁾

Mientras que por otro lado se puede definir al Catastro como “...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”.⁽⁵⁾ Es decir que el Catastro actúa comprobando la existencia y estado 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.). 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 a criterios no necesariamente jurídicos.

Antecedentes Históricos

Inicios de la vida Republicana

Luego de la independencia⁽⁶⁾ 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 1824 y en él se conservaron los títulos originalmente otorgados por la Corona Española⁽⁷⁾ y luego los títulos otorgados por el Estado de Honduras. Dicho Archivo contiene documentos que datan del año de 1513 al año de 1880 albergando un total de 3612 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 éste 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 cuando se produce el estallido de la Reforma Liberal en Honduras⁽⁸⁾, concretamente a partir del 27 de agosto de 1876 con ascensión a la Presidencia de la República del doctor Marco Aurelio Soto, 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⁽⁹⁾, pero resultaron particularmente fundamentales sus innovaciones en el campo jurídico al decretarse la primera legislación republicana que reemplazó a la española: la Constitución Política (1880) 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.

Y precisamente el Registro de la Propiedad como institución aparece a partir de 1881; con el Código Civil promulgado el 27 de agosto de 1880 que estaba inspirado en la obra codificadora de Andrés Bello en Chile, de ahí que el primer sistema registral que Honduras adoptó se le denominó Registro del Conservador, 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”*⁽¹⁰⁾, es decir un sistema donde la inscripción es un *modus adquirendi* sustitutivo o complementario de la tradición. Para este enfoque la tradición inmobiliaria se juzgará hecha mediante su inscripción en el registro correspondiente, siendo por lo tanto 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 lite-

ral 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 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 1881 hasta el año de 1899.

En el año de 1898 se promulgó un nuevo Código Civil⁽¹¹⁾ 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, llamado así por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales (no los crea), de los cuales toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos que les confiera la ley: los derechos reales son declarados y proclamados y deben exteriorizarse por medios tan visibles y tan públicos como sea posible ya que no se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce⁽¹²⁾. A la técnica registral adoptada se le denominó sistema de Libro de Inscripciones, misma que se aplicó durante el período comprendido desde el año 1900 hasta 1906, año en el cual durante el ejercicio presidencial del Gral. Manuel Bonilla se promulga el actual Código Civil⁽¹³⁾, 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, no 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 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 1906, hasta el 21 de marzo de 1975.

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

Por su parte ya entre los años de 1964 a 1970 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 el año 1972 cuando se implementa el 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⁽¹⁴⁾. En el año 1974 se promulgó la *Ley del Registro de la Propiedad*⁽¹⁵⁾ que dispuso la adopción del Sistema de Folio Real en su configuración cartular en sustitución de los sistemas 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 de un *Reglamento Temporal de Inscripciones*, el cual entró en vigencia en el año 1975, 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*”, 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 nueva Ley de Catastro promulgada en Julio de 1980, estipulaba la competencia exclusiva de la Dirección Ejecutiva del Catastro para la organización, levantamiento y actualización de catastros, así como que el catastro será de usos múltiples y consistirá 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.

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 1995 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. Éste 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, mediante la fusión y cohesión de la Dirección Ejecutiva del Catastro que pertenecía a la Secretaría de Gobernación y Justicia⁽¹⁶⁾, el Instituto Geográfico Nacional que pertenecía a la Secretaría de Obras Públicas, Transporte y Vivienda⁽¹⁷⁾,

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.

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⁽¹⁸⁾, de Garantías Mobiliarias, Registros Asociados y Especiales, de la Propiedad Pecuaria, 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 1975.
- 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⁽¹⁹⁾, 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 porqué 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 –o lo intenta– una descripción de la finca relativamente fiel a la realidad, mientras que en el Registro de la 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⁽²⁰⁾. 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⁽²¹⁾, 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 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 éste orden de ideas parece ya un momento oportuno para reflexionar acerca de que: una infraestructura de datos espaciales se puede crear y administrar sin que necesariamente esté unida o vinculada con el sistema de constitución o protección de derechos de propiedad, es decir que un Catastro puede existir sin el Registro de la Propiedad, sin embargo ahora, en éste 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. 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 dominial inmobiliaria, podrá aportar mejoras al sistema de seguridad jurídica preventiva en la forma en que todos deseamos.

La realidad Hondureña

En el caso de la República de Honduras, tal y como ha quedado indicado en líneas ut supra, 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”*⁽²²⁾. 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.”*

Dicha noción no da lugar pues 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 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”.

Dichas normas configuran pues un novel esquema de registración: un nuevo Registro de Inmuebles (llamado por algunos Registro Predial) que conjugue 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 pues en un 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 éstas capas con información jurídico-transaccional y administrativo en una única base de datos que permita la inmediata actualización de la información.

Ahora bien, más allá del grado de vinculación que se planteó entre el Catastro Nacional y el Registro de la Propiedad al que aspira la Ley de Propiedad, y de que los éstos formaran parte de una misma entidad pública, en la realidad de los hechos la interrelación entre ambas disciplinas no se dio de manera efectiva, evidenciándose, conservándose y tal vez hasta potenciándose las tradicionales distinciones que sobre las mismas se han enunciado:

- a. Originalmente pasaron a formar parte del Instituto de la Propiedad integrándose como Direcciones Generales separadas e independientes entre sí, lo que de entrada no contribuyó a formar los lazos

de interoperatividad que se esperaba, cada una de ellas con agendas y prioridades distintas.

- b. Por su propia naturaleza en la ejecución de sus responsabilidades demostraban dinámicas muy distintas, de forma tal que la implementación del Folio Real en los Registros de la Propiedad, basada precisamente en la Ficha Catastral de la unidad inmobiliaria, se veía limitada y casi imposibilitada por la falta de ejecución de labores catastrales. Para no detener los procesos de modernización de las Oficinas Registrales (24 en total a lo largo y ancho del territorio nacional) se optó por dar inicio a los procesos de conversión al Folio Real sin el auxilio y vínculo catastral, bajo el amparo de una norma establecida por el Reglamento de la Ley de Propiedad⁽²³⁾: *“Artículo 95. En todo caso el Instituto de la Propiedad podrá progresivamente incorporar a cada una de las circunscripciones registrales, al proceso de modernización del sistema registral implementando una técnica de Folio Real con carácter de transitoriedad denominada Folio Real de Transición (FReT), que tendrá las características del Folio Real dispuesto por la Ley, pero circunscrito a la migración de toda la información pertinente proveniente de los propios asientos registrales, apoyado por la captura digital de los libros de inscripción a fin de facilitar la transición y de comenzar a implementar la tecnificación de los registros”*.
- c. La aplicación de dicha técnica “transitoria” ha provocado la ausencia de garantía del Folio Real como sistema de inscripción que deba brindar exactitud en cuanto a la vinculación con el objeto de inscripción (el inmueble) condicionando así la efectividad en la protección de los derechos ya que se ha provocado el acarreo de los defectos, inexactitudes y demás falencias presentes en la anterior técnica de inscripción y que de hecho motivaron la transformación del sistema de registros.

- d. Más allá de las normas ya enunciadas dispuestas en la Ley de Propiedad se evidencia que la fusión del Catastro y el Registro de la Propiedad adolece del marco normativo adecuado ya que no existen disposiciones legales, reglamentarias ni acuerdos de instrucción que establezcan de manera adecuada la forma, procedimiento o en general los lineamientos conducentes a generar una fusión real y definitiva entre ambas figuras.
- e. Hay que reconocer también que dentro de la problemática que afectaba los procesos se incluían denuncias de irregularidades en la prestación de servicios, falta de transparencia, de eficiencia e incluso manipulación en la gestión transaccional.

En un intento por enmendar dicha situación y conducir de manera definitiva a la esbozada fusión entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se han dado algunos pasos: de acuerdo con lo expresado por el **artículo 55** de la Ley de Propiedad *“toda propiedad inmueble dentro del territorio de la República de Honduras debe estar georreferenciada”*, reforzándose ésta disposición mediante reforma por adición al contenido del artículo 47 de la misma Ley, que reiteró la obligatoriedad de la georreferencia de los predios sobre los que se realicen transacciones inscribibles, como mecanismo de identificación con grado de certeza de cada uno de ellos, *independientemente de que se encuentren bajo el sistema de folio personal o folio real. Asimismo la norma agrega que en todas las oficinas registrales deberá haber delegados catastrales que se encarguen, según la demanda de los usuarios, de la georreferenciación de los predios que carecen de identificadores geográficos o claves catastrales.*⁽²⁴⁾ En tal virtud el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad procedió a fusionar las correspondientes Direcciones Generales⁽²⁵⁾, resultando la Dirección General de Registros, Catastro y Geografía, incorporando a los Oficiales y Delegados Catastrales a los flujos y procesos del Registro de la Propiedad Inmueble

a fin de participar activamente de la calificación registral.

Por su parte el Reglamento de la Ley de Propiedad dispone: *“Artículo 84. En todo caso, la matrícula o primera inscripción de cada inmueble en el Registro de la Propiedad, será originada por el derecho real de dominio, salvo en los casos de definición de áreas protegidas, parques nacionales y demás bienes de análogo carácter, dado que los mismos por su propia naturaleza o mandato constitucional, pertenecen al Estado de Honduras”.*

Así pues la norma reglamentaria establece al acto de inmatriculación de las unidades inmobiliarias como de naturaleza meramente jurídica ya que está motivado por la constitución sobre ellas del derecho real de dominio. La coordinación de inmuebles registrados con la información catastral ya generada y la apertura del Folio Real en su caso varían de acuerdo con la Oficina Registral de que se trate y sus correspondientes flujos de demanda y tiempos de respuesta, y puede oscilar entre 5 a 10 días.

De la relación anterior se puede concluir que de hecho la integración del Catastro con el Registro de la Propiedad es aún un proceso inconcluso, complicando más el panorama está el hecho de que no existe debidamente planteada una verdadera estrategia nacional para la consecución de un nuevo Registro Inmobiliario creado a partir de la fusión efectiva entre el Catastro y el Registro de la Propiedad que nos permita en primera instancia reconocer cual es el “producto final” que se busca y cuál es el camino que se debe recorrer para llegar a él.

Ejes fundamentales de una Estrategia Nacional de creación de un Nuevo Registro Inmobiliario

De forma concluyente se puede afirmar que el éxito en la configuración de un nuevo Registro Inmobiliario conformado a partir de la efectiva integración del Catastro con el Registro de la Propiedad depende de la identificación, prolijidad en el manejo y desarrollo de al menos tres ejes temáticos fundamentales:

1. Contar con una apropiada plataforma informática.
2. La tercerización de servicios.
3. Una adecuada consolidación normativa.

Plataforma informática

El Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP) es una iniciativa del gobierno de Honduras que en el año 2003 se planteó la necesidad de crear una plataforma transaccional relativa a la gestión del territorio y en él se incluyen inicialmente cuatro subsistemas principales:

1. Sistema Unificado de Registros (SURE).
2. Registro de Normativas de Ordenamiento Territorial (RENOT)
3. Sistema Nacional de Información Territorial SINIT
4. Clearinghouse o gestor de estándares y metadatos.

A la fecha, los sistemas han sido impulsados en iniciativas aisladas, con esfuerzos de coordinación que no han permitido el ideal plantado en la visión de SINAP de que exista una plataforma interoperable con la que se pueda coordinar la gestión del desarrollo bajo una visión territorial integrada.

Sistema Unificado de Registros (SURE): Este es un sistema de registro parcelario como unidad mínima de garantía de seguridad jurídica y vincula el derecho registrado bajo técnica de folio real, con su geometría espacial de catastro. El registro espacial incluye no solamente el derecho privado de las parcelas sino también los bienes de uso público como las servidumbres viales, hídricas, y demás hasta asegurar la cobertura completa de la superficie territorial. Adicionalmente las parcelas en SURE reflejan la afectación causada por las normativas de ordenamiento territorial registradas en RENOT, con lo que el ciudadano es consciente de la

inversión que realiza sobre un predio que contiene un atributo que afecta o beneficia su uso, dominio u ocupación.

Pese a lo complejo que es el entorno SURE con todos sus procesos internos, a nivel macro el rol que cumple el sistema es modernizar el Registro de la Propiedad y ligarlo al Catastro, sea por medio de proyectos integrales de regularización, por medio de proyectos que solo incluyen tecnificación de catastro o por medio de centros asociados de manera individualizada. Está en proceso de implementación en 13 de los 24 registros a nivel nacional, como herramienta para el registro de los derechos de propiedad bajo técnica de folio real e integrado al catastro en 9 de los 18 departamentos del país. Permite el manejo separado del Catastro y el Registro de Propiedad como unidades administrativas, pero gradualmente se van consolidando en una sola entidad. Incluye además la funcionalidad necesaria para el proceso de digitalización de tomos, que puede hacerse de forma masiva o individualizada. El producto inicial es el libro físico, al que se le aplica escaneo, limpieza de imágenes, indexado por inscripción, finalizando en un libro digital publicado. Adicional al Registro de la Propiedad Inmueble, SURE incluye otras tipologías de registro como Derechos de Autor y Derechos Conexos, Mandatos, Propiedad Industrial, Registro Mercantil, que de hecho están fuera del ciclo básico de regularización de la propiedad inmueble.

Si bien el SURE está activo, tiene diferentes retos de cara a la evolución de su tecnología, interoperabilidad, institucionalización e integración de los Centros Asociados.

El Registro de Normativas de Ordenamiento Territorial (RENOT): Integra todas las normativas que contienen atributos de afectación o beneficio referidos al uso, dominio u ocupación de las parcelas. El objetivo final de RENOT es reflejar ante el ciudadano de manera transparente las afectaciones o atribuciones normativas que tiene un inmueble, para ase-

gurar que éste conoce las condiciones que implica una transacción sobre ésta. También RENOT refleja de manera integral el marco regulatorio en materia de ordenamiento territorial para promover su vinculación con los procesos transaccionales de las instituciones que ejecutan recursos y políticas en materia territorial.

El esquema de SINAP fue visionario para la fecha en que se concibió, y continúa siéndolo. El reto actual en el marco de SINAP está precisamente en el rescate de esa visión inicial bajo un esquema renovado a las condiciones actuales, sin dejar de reconocer que dicha actualización pueda requerir algo más que simples adaptaciones a un sistema ya algo longevo en términos informáticos. Así a partir del año 2012 se retoman los esfuerzos que se han venido realizando y se replantea un esquema de evolución de los sistemas existentes para buscar su adecuación a la legislación, tecnologías y estándares vigentes. Entre sus mejoras más significativas se requieren:

- Módulos para los Centros Asociados de SURE.
- La mejora de los módulos de servicio a través de un esquema de Front y Back Office.
- El rediseño del proceso de digitalización de tomos a fin incluir funcionalidades con mayor control de las imágenes para evitar que se puedan reemplazar de forma posterior y también para facilitar el respaldo.
- El sistema debe ser capaz de reflejar las afectaciones de las capas no parcelarias sobre las parcelas del catastro. Esto podrá ser tanto con las capas de RENOT como las capas administrativas pertinentes al Instituto de la Propiedad contenidas en el Registro Catastral, indicando las restricciones o atribuciones vinculantes al uso, dominio u ocupación.

Debe contener un módulo especializado para valorización de propiedades, con capacidades de registro de uno o más avalúos, así como también la funcionalidad necesaria para la implementación de un método de avalúo masivo parametrizable, y vincular el avalúo para la operación registral de modo que sirva para efectos fiscales.

Nuevo esquema de prestación de servicios. Para reorientar los procesos y políticas en materia de propiedad a la visión original, en 2014 se aprueba un Acuerdo en Consejo de Ministros que faculta al actual Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad, en la toma de decisiones necesarias para *“Crear las condiciones para la prestación de mejores y más eficientes servicios (...) por medio de la especialización de procesos de atención al cliente y procesamiento de presentaciones, a fin de optimizar los tiempos de respuesta y resolución de problemas, para incrementar la regularidad de los inmuebles en folio real en la premisa que una transacción se puede realizar en tiempo real”*. Así en cumplimiento de dicha instrucción se diseña una propuesta para mejora de condiciones en la prestación de servicios del Instituto de la Propiedad, centrada en la adecuación del esquema Front Office-Back Office, en la que se especializan el Área de Atención al Público y el Área de Procesamiento, haciendo las adecuaciones de operatividad y procesos, espacios físicos, recursos humanos y tecnológicos, de manera que todas las operaciones funcionen sobre un único Sistema de Folio Real, bajo flujos de tiempos optimizados y estandarizados, con los que se podrá reducir los tiempos de resolución en el Back Office, trasladando la mayoría de operaciones para realizarse desde el Front Office en tiempo real.

El planteamiento de la nueva estructura de atención se basa en la separación tanto física como transaccional constituyendo una Front Office para la recepción, escaneo y entrega de la documentación inscribible y una Back Office en la cual se realizaría el cotejo, examen de legalidad e inscripción de la documentación, siendo éstos dos espacios distintos

y físicamente separados, por lo que la calificación registral se realizaría en dos etapas: en el Front Office habrá un funcionario con la calidad y competencia suficiente (Registrador) para realizar de manera exclusiva la calificación extrínseca del documento determinando la validez o no de las formas documentales, para su posterior remisión por vía telemática para su calificación integral en la Back Office. También a partir del mismo análisis legal se incluye el manejo de documento y firma digital ya que no hay traslado de documento físico entre el área de presentación y el área de procesamiento, gestionándose el documento digital a través del SURE, que hace las veces de Capa Intermedia (Middle Office). El usuario que solicita un servicio, no tiene contacto con quien lo procesa, ésto garantiza eficiencia en la gestión del impulso registral, unificación de criterios en la calificación y brinda transparencia, evitando conflictos de interés entre las partes o posibilidad de corrupción. La implementación de dicho esquema permitirá a su vez transformar paulatinamente muchas de las Oficinas Registrales en Oficinas Receptoras creándose Oficinas Registrales de Procesamiento a manera de hubs registrales en las cuales se podrá concentrar grandes cuotas de demanda de procesamiento de manera más ordenada y coordinada.

Gestión Remota. Toda plataforma informática destinada a los servicios registrales se debe de entender como un espacio en el que se ofrezca un adecuado ámbito de información, pero hoy en día también se requiere que ofrezca espacios de interacción que permitan la realización de diferentes actividades que faciliten una vía de interacción con la institución por medio de herramientas que faciliten su ubicación, acceso y comprensión. De ahí que uno de los aspectos que no debe obviarse en los procesos de mejora de la plataforma informática es precisamente el hecho de permitir la actividad de un usuario, considerada ésta como aquella que facilitan llevar a cabo diligencias y, que de no estar presentes en el sitio web, obligarían

a los usuarios a concurrir físicamente a las Oficinas de la Institución para realizar tales trámites de manera presencial o física. Es así que se vuelve notorio que dentro de SURE no se encuentran módulos transaccionales per se, y si bien es cierto que como plataforma informática se puede adecuar para la realización de transacciones en línea, actualmente no se lleva a cabo ninguna de ellas y se limita a presentar interfaces meramente informativas. No existe pues mecanismo para realizar gestiones enteramente en línea, como: presentaciones telemáticas de documentos inscribibles, solicitudes de constancias o certificaciones, pago de impuestos o tasas, impugnaciones o recursos gubernativos en línea, etc.⁽²⁷⁾, por lo que se puede afirmar que actualmente se carece de aplicativos de trámites o medios transaccionales en línea ya que no permite las interacciones de los usuarios con la Institución para la realización de sus trámites. Éste es un aspecto que en el proceso de mejora no debe obviarse, más aún si consideramos que Honduras ya cuenta con una Ley sobre Firmas Electrónicas⁽²⁸⁾ que precisamente designó al Instituto de la Propiedad a través de la Dirección General de Propiedad Intelectual como Autoridad Acreditadora de las personas naturales o jurídicas que reúnan los requisitos para actuar como Autoridad Certificadora o Prestadores de Servicios de Certificación.

La tercerización de servicios

- La República de Honduras tiene 298 Municipios de los cuales solamente el 30% tiene definidos sus límites administrativos...
- El 25% del territorio nacional es tierra de pueblos indígenas originarios los cuales en su mayoría no tienen aún títulos de propiedad en dominio pleno con carácter comunal...
- Asimismo los procesos de Regularización Predial conducentes a la titulación en dominio pleno de aquellos inmuebles con alguna clase de irregularidad o conflicto en su posesión o tenencia...

- Y las solicitudes de los distintos operadores de justicia (Tribunales, Ministerio Público, Unidad de Investigación Financiera, Agencias de Investigación) referentes a la verificación del status de inmuebles sujetas a procesos de privación del dominio, prevención del lavado de activos, entre otras incidencias...

Todos estos items tienen un denominador común: requieren del apoyo Institucional para la determinación de la situación catastral de dichos bienes y de hecho con características de gratuidad, y hay que reconocer que la Dirección General de Registros, Catastro y Geografía adolece de enormes limitaciones de personal, equipo, material y demás medios de apoyo. En su equipo humano se cuenta solo con 15 Técnicos Catastrales, 6 equipos de GPS, 3 Estaciones Totales y apenas un vehículo asignado.

Las labores de campo conducentes a la realización de levantamientos topográficos y demás diligencias solicitadas por los interesados se realizan luego de formalizada la solicitud y anticipados los costes de la respectiva diligencia, mismos que varían en función del área, naturaleza (urbano o rural) y ubicación geográfica del correspondiente inmueble. Verbigracia si se tratara de un inmueble de naturaleza urbana hasta un área de 28 manzanas, equivalente a 19.52239 hectáreas, el costo por los trabajos de medición es de L. 2,177.00 (equivalente a US\$ 95.73). De tratarse de un inmueble en zona rural dentro del mismo rango de área el costo sería L. 3,281.00 (equivalente a US\$ 144.26), costos que vale aclarar pueden variar de acuerdo con el área o zona del país en donde se encuentre el inmueble. Por su parte la elaboración del correspondiente plano tiene un costo de L. 300.00 (equivalente a US\$ 13.19). Actualmente el tiempo de respuesta para evacuar éste tipo de diligencias es de 40 días aproximadamente.

No se necesita mucho para reconocer que los recursos con los que cuenta la Institución son evidentemente insuficientes para atender la de-

manda de los usuarios en la realización de sus correspondientes transacciones inmobiliarias. Ante tal escenario ¿cómo se podrá cumplir con el mandato legal de brindar seguridad, celeridad y eficiencia en la prestación de los servicios? Pues de hecho la propia Ley de Propiedad se anticipó ante ésta realidad y cimentó las bases de los procesos que conducirían a la tercerización de ciertos servicios, es decir permitir que terceros participen realizando operaciones propias del Instituto de la Propiedad en condición de administración delegada. La finalidad es precisamente el mejoramiento en cuanto al acceso, reducción de tiempos de respuesta, modernización y en general la eficiencia a través de la creación de Centros Asociados manejados por entidades externas quienes a manera de operadores podrán incorporarse para administrarlos bajo la estricta supervisión, regulación, determinación de estándares mínimos de calidad en los servicios y demás controles ejercidos por el Instituto de la Propiedad. Las primeras experiencias de tercerización funcional de Oficinas Registrales se tuvieron con la designación como Centros Asociados del Instituto de la Propiedad de las Cámaras de Comercio e Industria de las principales ciudades del país, a quienes se les asignó la administración y operación de Registros Mercantiles, siendo hasta la fecha una experiencia de relativo buen suceso.

Reconociendo las limitaciones ya descritas, mediante reforma por adición hecha al **artículo 54** de la Ley de Propiedad se establece que *“Se debe designar como Centros Asociados en materia de catastro a las municipalidades o mancomunidades de municipios”,* pero sin autolimitarse a las capacidades que solo algunas Corporaciones Municipales han demostrado tener, la norma agrega que *“en el mismo sentido, se podrá autorizar a profesionales debidamente certificados para que puedan realizar funciones de validación catastral en forma externa a efectos de georreferenciar inmuebles, validar o rectificar su cabida, límites y colindancias de predios individuales ubicados dentro de zonas expropiadas, certificar la*

naturaleza jurídica de inmuebles y demás funciones que se estime pertinente delegarles”.⁽²⁹⁾ Los Profesionales Certificados son actores externos que la Ley de la Propiedad faculta para que presten servicios técnicos de manera tercerizada, así se lograría cubrir una demanda para la que el Instituto de la Propiedad no tiene capacidad por condiciones de tiempo y logística, y a quienes el ciudadano tiene opción de acudir y contratar con la garantía de estar debidamente certificados o licenciados para realizar la mensura catastral, georreferenciación y avalúo de inmuebles luego de haber participado y aprobado procesos de formación y evaluación a fin de lograr su certificación y designación como Profesional Certificado para el Suministro de Servicios Catastrales. La supervisión y control de calidad de las labores que los Profesionales Certificados realicen estará a cargo de la Dirección General de Registros, Catastro y Geografía a través de la Unidad de Catastro, para ello se utilizará el Modulo de Control de Certificado Catastral que está contenido en el SURE.

Al estar especializados los procesos, es factible pues desconcentrar, tercerizar o descentralizar servicios hacia operadores o profesionales certificados, reduciendo las actuaciones de la institución pública a roles normativos.

Consolidación normativa

Desde su concepción el proyecto de transformación y modernización del sistema registral hondureño se ha encontrado con los más variados contratiempos que han minado su adecuada implementación. Asombrosa y curiosamente algunos de los valladares que se han tenido que sortear han sido provocados por la falta de precisión y claridad en la norma legal. A partir de su promulgación en el año 2004 se evidenciaron limitaciones en las disposiciones de la Ley de Propiedad, cuerpo legal que se constituye como ley orgánica del Instituto de la Propiedad, ley de Registros, ley de Catastro, ley de Regularización Predial y ley de tierras indígenas.

Muchas de sus normas son enunciativas de bases o pautas generales de acción, sin embargo otras resultan imprecisas, contienen errores de concepto, incongruencias y hasta contradicciones. Cuenta apenas con un poco más de 11 años de vigencia y ya ha sido objeto de múltiples revisiones conducentes a reformas, tanto por adición como en derogación (11 reformas en total). Si bien es cierto sus últimas incorporaciones han venido a reafirmar la noción original de consolidación en grado de fusión del Catastro Nacional con el Registro de la Propiedad, no llegan a resolver los eventuales conflictos Registro-Catastro, por lo que quedan aún muchos detalles por establecer y precisar, mismos que deberán ser tratados por otros instrumentos normativos imprescindibles para una buena marcha y aplicación de los procesos de modernización a través de reglas concretas. A fin de poder sortear los eventuales conflictos que puedan surgir de la relación Registro-Catastro resultantes de la natural distinción entre predio catastral y finca registral, así como la regulación de la participación de terceros en los procesos que les permite la Ley, es necesario contar con un *Reglamento de Mensura Catastral* y un *Reglamento para la Regulación y Funcionamiento de Centros Asociados*.

Reglamento de Mensura Catastral. Tiene por finalidad desarrollar los principios, objetivos y demás disposiciones a efecto de facilitar su aplicación y alcanzar su cumplimiento en materia de medición de inmuebles, aplicación de criterios técnicos, rangos de tolerancia, técnicas y tecnologías aplicables, forma de presentación de resultados y demás circunstancias relativas a la determinación de ubicación geográfica, áreas, perímetros y demás configuraciones físicas de los inmuebles a nivel nacional. Aunque fue aprobado mediante Acuerdo CD-IP número 011-2016 y promulgado en fecha 18 de noviembre de 2016 mediante su publicación en el Diario Oficial La Gaceta número 34,190, su implementación efectiva está aún pendiente a pesar de contener normas necesarias destinadas entre

otras cosas a:

- Uniformar la terminología destinada a las labores de mensura.
- Organizar, coordinar y definir las facultades de dirección, supervisión y validación de la Dirección General de Registros, Catastro y Geografía, y de sus dependencias.
- Determinar los parámetros de evaluación para la certificación de los delegados catastrales y profesionales que realizarán labores de mensura catastral y valuación de inmuebles.
- Definir el procedimiento de mensura de inmuebles.
- Establecer las normas técnicas aplicables, márgenes de tolerancia y valores de conversión de medidas longitud y de área o superficie.

Se integra también el avalúo de los inmuebles tanto para efectos de complementar la información catastral como por su interés para efectos fiscales, actividad que será desarrollada en un Manual de Valuación de Inmuebles Urbanos y Rurales.

Reglamento para la Regulación y Funcionamiento de Centros Asociados. Con el establecimiento del primer Centro Asociado para la administración del Registro Mercantil del Departamento de Francisco Morazán, responsabilidad que asumió la Cámara de Comercio e Industrias de Tegucigalpa, el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad estableció una normativa para el funcionamiento de Centros Asociados que administrarían Registros Mercantiles. Sin embargo con la reciente designación por ley de las Municipalidades o Mancomunidades de Municipios como Centros Asociados en materia de Catastro resulta imprescindible contar con un Reglamento que regule tales actividades en aspectos como requisitos básicos para su designación como Centros Asociados, su organización y estructura interna, requerimientos técnicos y procedimientos que deben cumplir, definir los parámetros de la relación

interinstitucional y claridad en relación al manejo y distribución de los fondos percibidos por la actividad que realicen en nombre y para el Instituto de la Propiedad.

Conclusiones

Honduras ha dado pasos firmes –y algunos dirían que irreversibles– hacia la completa integración del Registro de la Propiedad con el Catastro, sin embargo ante la falta de una verdadera Estrategia Nacional para la consecución de un nuevo Registro de Inmuebles creado a partir de tal fusión, no dejarán de parecer esfuerzos aislados o esporádicos.

Más allá de sus bondades la herramienta informática debe mejorarse a fin de adaptarse a los nuevos tiempos y nuevas exigencias del mercado inmobiliario, y de hecho servir de elemento que amalgame las diferencias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro que por naturaleza tienen, debiendo servir como una verdadera plataforma de lanzamiento de cara a la aplicación de los principios de Gobierno Electrónico.

Es necesaria la aprobación de los instrumentos técnicos y legales que definan las tolerancias catastrales y registrales, y faciliten la incorporación de profesionales certificados y la calificación de características geoespaciales.

NOTAS

1. LAMANA PAIVA, João Pedro. Curso de Especialización de Derecho Registral (versión II). Barcelona, España. Consultado en el sitio web <http://www.trib.org.br/boletins/detalhes/2728> en fecha 6 de enero de 2016.
2. Constitución Política de la República de Honduras. Artículo 63.
3. GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel. Derecho Registral Aplicado. Edit. Depalma. Buenos Aires, Argentina.
4. 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) <http://190.104.117.163/2014/septiembre/cadri/contenido/ponencias/Beatriz%20Corredor/Diferencias%20finca%20parcela.pdf>. Consultado en fecha 5 de octubre de 2015.

5. Ibidem, citando a Roca Sastre. Pag. 2
6. Ocurrida el 15 de septiembre de 1821.
7. En un principio resguardados en el Archivo General de Indias de la Capitanía General en Guatemala.
8. La Reforma Liberal de 1876, es el proceso que se orientó a la transformación de viejas estructuras políticas, económicas y sociales arrastradas desde la colonia.
9. 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.
10. Código Civil promulgado el 27 de agosto de 1880. Título XLIII de su capítulo I, artículo 2423.
11. Decreto No.3 de fecha 15 de abril de 1895, por la Asamblea Nacional Constituyente en el periodo presidencial del señor Don Terencio Sierra.
12. GARCÍA CONI, Raúl y FRONTINI, Ángel. Ob. Cit.
13. 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 1906, 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.
14. 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). http://faces.unah.edu.hn/decanato/images/stories/PDF/Revista_Congreso_Vol1/historia_actualidad_catastro_honduras.pdf Consultado en fecha 17 de octubre de 2015.
15. Decreto No. 171 de fecha 30 de diciembre de 1974.
16. Ahora Secretaría del Interior y Población.
17. Ahora Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos.
18. Que son dos registros diferentes: el Registro de la Propiedad Industrial y la Oficina Administrativa de los Derechos de Autor y Derechos Conexos.
19. 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
20. 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 2015
21. Strategy for National Spatial Data Infrastructure (NSDI) of Republic of Macedonia. KATASTAR. Agency for Real Estate Cadastre. July 2012.

22. 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".
23. Reglamento de la Ley de Propiedad. Resolución C.D. IP número 003-2010 de fecha 11 de enero de 2010 y publicada la Certificación en el Diario Oficial La Gaceta número 32,509 de fecha 7 de mayo de 2011.
24. Congreso Nacional de la República de Honduras. Decreto número 390-2013 de fecha 20 de enero de 2014 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 33,420 de fecha 7 de mayo de 2014.
25. Mediante Acuerdo número 6 tomado en Sesión Ordinaria de Trabajo número 2 de fecha 24 de mayo de 2014, en el cual se aprueba la nueva estructura organizativa del Instituto de la Propiedad.
26. Para esta etapa se está aplicando, para la construcción integral del sistema, la metodología MÉTRICA en su versión 3, adaptada a los estándares ISO 12207 (Proceso de ciclo de vida de Software) e ISO 15504 (Mejora de procesos y aseguramiento de estándares). Y para el modelo de datos, el ISO 19152 conocido como Land Administration Domain Model (LADM). Como patrón de diseño se está aplicando la Arquitectura Basada en Servicios, conocida como SOA por sus siglas en inglés.
27. De hecho solo existe un formulario que pueden ser cumplimentados en línea o al menos en pantalla para su posterior impresión ya elaborados.
28. Congreso Nacional de la República de Honduras. Decreto número 149-2013 de fecha 30 de julio de 2013 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 33,301 de fecha 11 de diciembre de 2013.
29. Decreto número 390-2013 ya citado
30. Mediante Acuerdo número 062-2005 de fecha 27 de diciembre de 2005.