



**La hipoteca
centroamericana
Origen, posibilidades y retos
para su implementación**

Juan Carlos Benítez Molina

**Banco
Interamericano de
Desarrollo**

Sector de Capacidad
Institucional y
Finanzas

NOTAS TÉCNICAS
IDB-TN-234

Febrero 2011

La hipoteca centroamericana

**Origen, posibilidades y retos para su
implementación**

Juan Carlos Benítez Molina



Banco Interamericano de Desarrollo

2011

<http://www.iadb.org>

Las “Notas técnicas” abarcan una amplia gama de prácticas óptimas, evaluaciones de proyectos, lecciones aprendidas, estudios de caso, notas metodológicas y otros documentos de carácter técnico, que no son documentos oficiales del Banco. La información y las opiniones que se presentan en estas publicaciones son exclusivamente de los autores y no expresan ni implican el aval del Banco Interamericano de Desarrollo, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representan.

Este documento puede reproducirse libremente.

1300 New York Ave. NW, Washington, D.C., U.S.A.

Contacto: Jorge von Horoch (JVONHOROCH@iadb.org)

Resumen ^{*}

Los registros de propiedad han adquirido relevancia en cuanto han servido para dinamizar al sector financiero, al proveer el insumo básico de la publicidad para la creación de variantes e innovaciones, que van desde otorgar financiamiento, hasta la generación de nuevas propuestas para los inversores. En los últimos años, Centroamérica, Panamá y República Dominicana han sido sujetos de una expansión del crédito con garantías hipotecarias, lo que ha dado lugar a la iniciativa denominada la “hipoteca centroamericana”. Este proyecto permitirá utilizar propiedades como colateral en cualquiera de los países suscritos a la iniciativa, lo que redundará en grandes beneficios para la región, especialmente en términos de una mejora de la oferta crediticia y un mayor desarrollo del sector financiero, si se realiza de forma adecuada y se fortalecen a las instituciones críticas que posibilitan este desarrollo. La presente nota técnica tiene como objetivo responder a las preguntas, ¿qué es la hipoteca centroamericana?, ¿qué se necesita para su implementación? y ¿qué beneficios puede conllevar para la región?

* El autor desea agradecer el apoyo recibido por parte de Jorge von Horoch y Nathalie Alvarado, sin quienes la elaboración de esta nota no habría sido posible. También agradece los valiosos aportes y comentarios provistos por Ruth Jeannette Cuestas, Ana Corbacho y Claudia Stevenson, así como el trabajo de edición realizado por Sarah Schineller y Julia Montúfar.

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	LA HIPOTECA CENTROAMERICANA	3
3.	HACIA UN REGISTRO REGIONAL DE HIPOTECAS: UNA RUTA CRÍTICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA HC EFECTIVA	8
4.	IMPACTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA EN EL DESARROLLO DE MERCADOS FINANCIEROS.....	18
5.	CONCLUSIONES.....	24
6.	BIBLIOGRAFÍA	25
	ANEXO 1: ESTADO ACTUAL DEL PROCESO DE RATIFICACIÓN DEL “TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA”.....	28
	ANEXO 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS INSTITUCIONES DE REGISTRO DE PROPIEDAD EN CENTROAMÉRICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA.	29
	Guatemala:.....	29
	El Salvador	36
	Honduras.....	42
	Nicaragua.....	47
	Costa Rica.....	53
	Panamá	58
	República Dominicana	60

1. Introducción

El filósofo inglés John Locke advirtió que la primera función de un gobierno debe ser el salvaguardar el derecho a la vida, a la propiedad y a la libertad de las personas. En la misma línea, desde tiempos de Adam Smith, los economistas han brindado especial atención a las instituciones económicas, particularmente de aquellas que protegen la propiedad privada, puesto que crean incentivos y oportunidades para la inversión y, por lo tanto, fomentan el crecimiento económico.

En épocas actuales, los registros de propiedad han adquirido relevancia en cuanto han servido para dinamizar al sector financiero para la creación de variantes e innovaciones, que van desde el otorgamiento de financiamiento, hasta la generación de nuevas propuestas para los inversionistas. En los últimos años, Centroamérica, Panamá y República Dominicana han sido sujetos de una expansión del crédito con garantías hipotecarias, lo que ha dado lugar a la iniciativa denominada la hipoteca centroamericana (HC). Este proyecto permitirá utilizar propiedades como colateral en cualquiera de los países suscritos a la iniciativa, lo que redundará en grandes beneficios para la región, especialmente en términos de una mejora de la oferta crediticia y un mayor desarrollo del sector financiero, si se realiza de forma adecuada y se fortalecen a las instituciones críticas que posibilitan este desarrollo.

Precisamente, uno de los ejes fundamentales para la consecución de la integración económica en el área pasa por la promoción y protección de la inversión intrarregional y la ampliación de los mercados de capital. El desarrollo y crecimiento económico están positivamente correlacionados con la protección de derechos de propiedad y al desarrollo de las instituciones que los protegen, pues es el principal instrumento para garantizar los derechos de tenencia, permanencia y usufructo de la tierra y otros bienes inmuebles, sirve para inscribir y hacer pública la tenencia de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos, disminuyendo las asimetrías de la información de estos bienes en los mercados. Si bien, la relación entre registro de tierras y un mayor acceso a crédito a veces no es tan clara, pareciera existir consenso en que una mayor protección de los derechos de propiedad conlleva a mejorar el acceso a servicios financieros.

La presente nota técnica tiene como objetivo responder a las preguntas, ¿qué es la hipoteca centroamericana?, ¿qué se necesita para su implementación?, y ¿qué beneficios puede conllevar para la región? Para ello, la nota ha sido organizada en tres capítulos, el

primero, en el que se explica el origen y en qué consiste la HC, los avances que se han cosechado hasta la fecha, y los beneficios propuestos. Se hace una revisión de la literatura existente para sustentar los beneficios propuestos y la viabilidad del proyecto en la actualidad.

El segundo capítulo es un análisis de las condiciones actuales de los registros los desafíos que tienen por delante y las necesidades más inmediatas que se requiere superar para la consecución de los objetivos enmarcados dentro del proyecto; de ellos el fundamental es la modernización y fortalecimiento de todas las instituciones de registro en la región y su integración con los sistemas catastrales nacionales para el logro de la homologación de las capacidades de estas instituciones en el área.

El capítulo final hace una revisión del impacto más grande, al que podría contribuir la HC a la región, el del desarrollo de los mercados financieros. Para ello, se presentan evidencias de los beneficios e impactos a los que ha conllevado el fortalecimiento de los derechos de propiedad en la generación de créditos e inversión. Se analizan también, de forma breve, las contribuciones que la hipoteca tendrá en la creación de un mercado secundario de hipotecas en la región.

2. La hipoteca centroamericana

La hipoteca centroamericana nace como iniciativa en el 2005, impulsada por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP)¹. De acuerdo a sus creadores, “constituye un documento de garantía que puede circular en cualquier país suscrito a la iniciativa. Constituye un gravamen a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación específica que se establece como un derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, que podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea propietario del inmueble. Dada su naturaleza constitutiva, debe ser inscrita en el registro de la propiedad correspondiente mediante la comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes”.

¹ El CRICAP es un ente regional que aglutina a los registros de propiedad para brindar cooperación, asistencia recíproca, compartir experiencias e intercambiar información.

De acuerdo al CRICAP, el proyecto de la HC producirá una serie de beneficios como el desarrollo de un espacio con mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, proporcionará una herramienta para el fortalecimiento de la integración económica y social del área y contribuirá a la estimulación del mercado de inversiones centroamericano; de igual manera, a la ampliación de los mercados crediticios y facilitará el acceso al mismo, puesto que proveerá las herramientas para respaldarlos con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en los que opere la HC.

En el mediano plazo, favorecerá la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al proveer de un instrumento homogéneo que permita el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas y con ello un incremento en el capital disponible para la inversión y una reducción en las tasas de interés.

En cuanto a las instituciones de registro, permitirá la homologación de las mejores prácticas de cada país participante, estandarizando los servicios, sus costos y tiempos.

Para la consecución de los objetivos antes planteados, se formuló el “Tratado para la Creación e Implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” (en adelante, Tratado Regional) en el cual se establecen las cláusulas mínimas y uniformes para todas las hipotecas centroamericanas que pueden ser formuladas en cualquiera de los países adscritos al proyecto. Dicho documento se encuentra en fase ratificación en cada una de las instancias correspondientes en cada país y sus principales propulsores y defensores son los registros de propiedad². Este será el marco legal bajo el cual operará la HC en la región por lo que también requiere de la generación de capacidades en las instituciones que velan por los derechos de propiedad en estos países para que sea efectivamente implementado. Por lo cual, es conveniente plantearse hasta qué medida, la modernización, fortalecimiento e integración de los registros de propiedad en la región será determinante en el logro de los objetivos planteados dentro de la HC, hasta qué punto estos objetivos están directamente relacionados al fortalecimiento institucional, y qué otros elementos son exógenos a dichas instituciones.

Al hacer una revisión de la literatura relacionada con el impacto de la titulación y el fortalecimiento de los registros de propiedad en el acceso a servicios financieros, pareciera

² Para un mayor detalle del grado de avance del Tratado, véase el Anexo 1.

existir un consenso en que el desarrollo y crecimiento económico están positivamente correlacionados a la protección de derechos de propiedad, pues es el principal instrumento para garantizar los derechos de tenencia, permanencia y usufructo de la tierra y otros bienes inmuebles. Sirve para inscribir y dar publicidad a los derechos de propiedad sobre los inmuebles, así como de otros derechos y gravámenes que recaen sobre los mismos, haciéndolos oponibles ante terceros y generando información que disminuye las asimetrías de la información sobre estos bienes en los mercados. Cabe aclarar, que hay documentos que sostienen lo contrario. Williamson y Kereles (2008) conducen un estudio en Perú en el que concluyen que “los altos tipos de interés requeridos por parte de los bancos privados y las garantías adicionales exigidas por el banco nacional ponen de manifiesto que, ni las instituciones públicas ni las privadas, consideran que los títulos otorgados por el gobierno dan seguridad jurídica suficiente a las propiedad privada”. Sin embargo, este tipo de argumentos parecen estar más bien ligados a la evaluación de los impactos logrados por proyectos puntuales.

Feder et al. (1988) sostienen que cuando incrementa el número de propietarios con títulos legalmente inscritos, los bancos procurarán que su oferta de capital, dispuesto para ofrecer en créditos, incremente como respuesta a un aumento en la demanda de préstamos. Lo que ocurre, principalmente, por dos razones: a) el valor de mercado de la propiedad que posee un título legalmente registrado, usualmente aumenta, dado que está sujeta a operaciones de mercado y, por ello, las relaciones entre oferta y demanda pueden ocasionar un incremento en el precio. De igual forma, si la percepción de seguridad afecta la disposición del propietario a realizar inversiones de largo plazo, éstas incrementarán el valor de la propiedad; b) los bancos pueden incrementar sus ganancias al expandir su portafolio de préstamos e incluir aquellas personas que puedan ofrecer el título de su propiedad como colateral.

Hernando de Soto (2000) opina que la precaria situación de muchos países en vías de desarrollo se debe a la inseguridad de los derechos de propiedad. Esta inseguridad jurídica dificulta la capacidad de los individuos para la utilización de los activos como aval a los préstamos. La falta de acceso al crédito impide la acumulación de capital, la inversión en el largo plazo y ahoga el desarrollo económico.

En la misma línea, Acemoglu y Johnson (2005) sostienen que en el mundo actual, los mercados no pueden funcionar efectivamente si no se cuenta con sistemas de propiedad bien definidos. Revelan que estos aspectos son de crucial importancia para la configuración de un

crecimiento económico de largo plazo y, por ende, de prosperidad. Su estudio concluye que cuando existen instituciones que protegen los derechos de propiedad, los individuos pueden obtener ganancias de inversiones realizadas sobre las mismas, amparadas en un sentido de seguridad jurídica.

Por su parte, Abdulai y Hammond (2010) concluyen en que la capacidad financiera de los potenciales deudores hipotecarios es el principal criterio utilizado por los bancos para conceder préstamos de inversión, y el registro de la propiedad no constituye un requisito previo en las transacciones de hipotecas, sino, más bien, de un requisito posterior. No obstante, no se niega la importancia de las propiedades y su adecuada función en el proceso de ampliación de los mercados financieros.

Fundamentado sobre este marco teórico, los registros de propiedad han cobrado mayor relevancia en cuanto han servido para dinamizar al sector financiero para la creación de variantes e innovaciones, que van desde el otorgamiento de financiamiento, hasta la generación de nuevas propuestas para los inversionistas. Entre ellas destaca la securitización o titulación de activos, mecanismo que permite movilizar carteras de crédito relativamente ilíquidos a través de la creación, emisión y colocación de títulos valores en el mercado de capitales, respaldado por el conjunto de activos que le dieron origen.

Dentro este marco, se puede argüir que el desarrollo e integración de los sistemas de registros de la propiedad para la región constituye una herramienta importante con diversas implicaciones de política. Trackman, Fischer y Salas (1999) sostienen que “las decisiones para el desarrollo de sistemas registrales y catastrales de la propiedad tendrán grandes impactos en todos los sectores de la población Centroamericana, de Panamá y República Dominicana”. Afirma que el efecto más obvio es que los registros de propiedad confiables y seguros redundan en la estimulación de la inversión.

Un enfoque de hipoteca regional adquiere relevancia, puesto que estimula la competencia entre entidades crediticias para todo el istmo, además de propiciar el crédito transfronterizo. En la misma línea, la creación de un mercado hipotecario atraería más oferentes crediticios, por lo que el aumento de la competencia propiciaría una disminución en los tipos de interés en los créditos hipotecarios. Por otra parte, el fortalecimiento y armonización de los sistemas de registro de los países participantes en la iniciativa, contribuye a que las entidades de

crédito puedan beneficiarse de garantías fuertes y seguras que puedan ser utilizadas en cualquier Estado adscrito a la HC³.

En la misma línea que la literatura relevante, puede apreciarse que a pesar de no haberse implementado la HC, el flujo de las operaciones financieras y de inversión ha incrementado el volumen de transacciones inmobiliarias en los países de la región durante los últimos años, pasando de 6.000 millones de dólares de los Estados Unidos de América en 2005⁴ hasta 13.000 millones de dólares de los Estados Unidos de América⁵ en créditos para vivienda con garantía hipotecaria. El crecimiento regional, en especial, ha venido impulsado por el crecimiento en Panamá, Costa Rica y El Salvador, los que son a su vez, los países que han experimentado mayor desarrollo en sus sistemas de registro de propiedad y catastro (USAID, 2005). Lo que ha generado condiciones favorables para el mejor desarrollo de un mejor mercado primario de hipotecas y para sentar las bases de un eventual mercado secundario de hipotecas, común para la región, tal y como se establece en la HC.

Tabla 1: Mercado hipotecario en la región
Información al 31 de diciembre de 2008 (en saldos)

País	Millones de dólares de EE.UU	Porcentaje de cartera total
Nicaragua	328	14.10%
Honduras	1.873	28.50%
Guatemala	693	12.50%
El Salvador	2.421	26.20%
Costa Rica	3.200	29.80%
Panamá	4.858	25.18%
República Dominicana	1.674	17.20%

Fuente: CRICAP y Estrategia Centroamericana de Vivienda

³ Para una mayor referencia desde un punto de vista regional véase: Drewicz-Tulodziecka (2005) y Ploedger y Van Loene (2004).

⁴ Este monto no incluye los montos otorgados en créditos de vivienda con garantía hipotecaria de República Dominicana. Fuente: USAID, Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. Diciembre, 2005. (Informe preparado por el consultor Fernando Ferro.)

⁵ El monto excluye a República Dominicana para fines de comparación.

Si bien, pareciera existir una correlación fuerte entre los niveles de desarrollo de las instituciones de Registro y los niveles de expansión y acceso a crédito, se debe mencionar que el desarrollo de los sistemas de registro de propiedad es solamente una parte de las piezas que ha impulsado el crecimiento del mercado hipotecario y que los incrementos en los países de El Salvador, Costa Rica y Panamá no son atribuibles exclusivamente a la modernización de sus registros, sino que son también función de la estabilidad macroeconómica del país (Lea, 2000), la inflación esperada, la devaluación esperada, el riesgo crediticio y el coste de fondeo particular de cada institución bancaria. Con esta aseveración no se está menoscabando el impacto del desarrollo de estas importantes instituciones en el aumento del crédito otorgado con garantías hipotecarias, sino que, se reconoce que existen otros factores que, aunados al fortalecimiento de las instituciones que velan por los derechos de propiedad, son necesarios para la profundización de los mercados crediticios y la oferta de crédito por parte de las entidades financieras.

Para que la HC sea implementada y alcance los objetivos propuestos de ampliación de mercados de capital y el desarrollo de mercados crediticios más profundos, es necesario que exista una decisión política de cada uno de los países para la ratificación del Tratado en primera instancia, de lo contrario, solo continuará siendo una iniciativa con un potencial enorme para el mejoramiento de la seguridad jurídica en la región, desarrollo de los mercados financieros y dinamizador de la integración regional. Si bien, anteriormente se le ha dado relevancia en Cumbres Regionales por parte del poder Ejecutivo de los países, se hace necesario contar con el apoyo de los Congresos, así como con el apoyo de los sistemas judiciales de los mismos.

Asimismo, es necesario que exista apoyo político y presupuestario a las instituciones de registro de propiedad y catastro para que cuenten con las herramientas necesarias para la implementación de la HC.

3. Hacia un registro regional de hipotecas: una ruta crítica para la implementación de una hipoteca centroamericana efectiva

La implementación de la HC trasciende el proceso tradicional de inscripción de hipotecas de cada país, así como la simple interconexión de los registros de propiedad en la región. La HC contribuye a desdibujar las fronteras limítrofes entre los países y representa una gran responsabilidad y desafío para los sistemas de registro de propiedad inmueble de la región,

en tanto que las obliga a homologarse a los estándares de modernización y desarrollo de los países más avanzados en la materia dentro de la iniciativa.

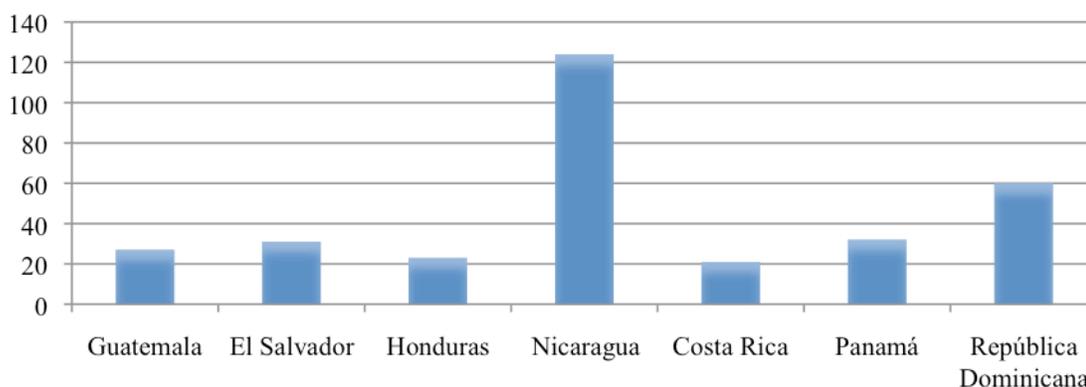
Si bien, se han dado importantes avances en la implementación de la HC, puesto que se dispone de un Tratado Regional que sienta las bases comunes para la constitución de las hipotecas en los países y que establece los criterios para que estas sean aceptadas en la región, se carece de los instrumentos que permitan su eficaz ejecución. El tratado establece lo procedimientos para la constitución de las hipotecas, la función notarial dentro del proceso, los procedimientos para la inscripción de las hipotecas en la región, los procesos de ejecución judicial, y el establecimiento de un arancel común a la región por el registro de hipotecas. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, este Tratado se encuentra en proceso de ratificación y, previo a su implementación, se requiere de un desarrollo institucional importante de los registros de propiedad y catastro en la región, que posibilite el logro de una serie de hitos comunes a todos los registros del área, que les permita compartir información entre instituciones y, además, estar en condiciones de mejorar la seguridad jurídica sobre las propiedades, disponer de herramientas con las cuales se tenga acceso a información, que, a su vez, sirva para incentivar la inversión y la constitución de un mercado primario de hipotecas fuerte y dinámico.

Es por ello que se debe trabajar fuertemente para alcanzar la homologación de los registros, tanto de forma individual como colectiva. Sin ir más lejos, el Tratado ya establece como meta que las inscripciones de las hipotecas se lleven a cabo en un lapso de ocho días⁶, también señala el establecimiento de un arancel común para la región, lo que obliga a una homologación en cuanto a tiempos, procedimientos y costos. Actualmente, existe una amplia heterogeneidad en cuanto a estos factores, lo cual puede ser constatado a partir de los datos presentados por *Doing Business* 2010. Si bien es cierto, los trámites medidos a través de la encuesta metodológica del *Doing Business* no se refieren únicamente a los procesos de inscripción de las hipotecas, sirven como excelentes proxies para evaluar las disparidades de los registros en la región⁷.

⁶ Artículo 17. Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.

⁷ El Anexo 2: Resumen de los Registros de Propiedad de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, presenta de forma breve las principales características y procesos necesarios para los registros de propiedad en cada país, así como una reseña de las instituciones a cargo de los sistemas de registro de propiedad.

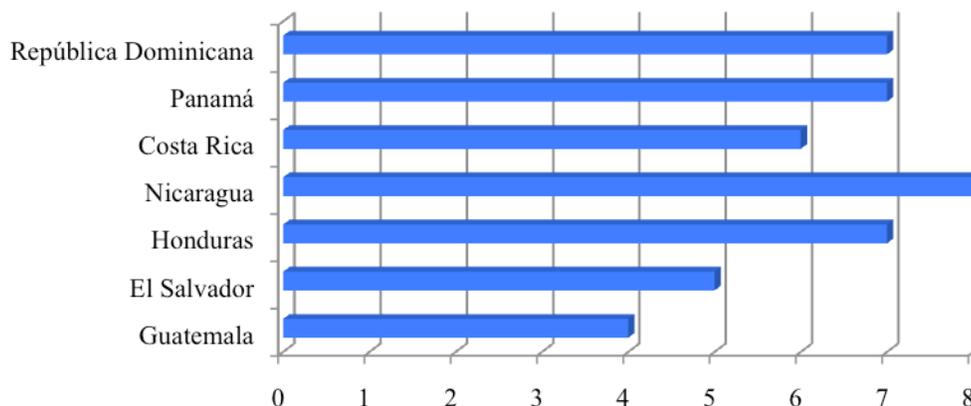
Gráfico 1: Días necesarios para la inscripción de una propiedad



Fuente: Banco Mundial (2010).

En promedio, la cantidad de días necesarios para la inscripción de una propiedad es de cuarenta y dos días. Esto se explica por la gran cantidad de días que se requieren para la inscripción de una propiedad en Nicaragua y, en menor medida, en República Dominicana, siendo la tendencia más común el que el resto de países se encuentren por debajo del promedio regional. Estos países exhiben un comportamiento más uniforme que invita a ser optimista de cara al objetivo trazado de realizar la inscripción de Hipotecas en el período de ocho días. Actualmente, Guatemala y Costa Rica deben cumplir con un período de ocho días para efectuar su proceso de calificación sobre los documentos que le son presentados al Registro para la inscripción de cualquier tipo de derecho sobre una propiedad cualquiera, lo que se encuentra plasmado en sus respectivas legislaciones; otros países como El Salvador, disponen de 14 días para efectuar la función calificadora.

Gráfico 2: Número de procedimientos para inscribir una propiedad



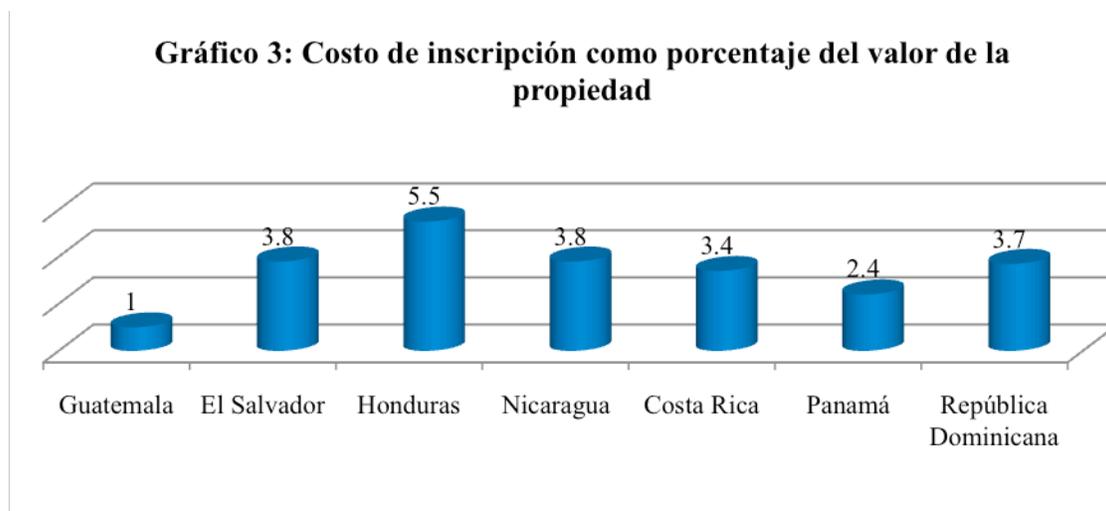
Fuente: Banco Mundial (2010).

En cuanto al número de procedimientos que debe efectuar un ciudadano, no se aprecian disparidades significativas, con excepción de Guatemala que es el líder en la región con cuatro procesos que, como también se logra apreciar en el gráfico 1, repercute positivamente en la cantidad de días necesarios para la inscripción de un bien inmueble en el registro de propiedad.

Estas condiciones son favorables para el cumplimiento del Tratado, el cual va más allá para garantizar el cumplimiento de plazos y la calidad de la calificación de la HC, mediante la creación de oficinas de registro especializadas (Registro Centroamericano) adscritas a la oficina registral inmobiliaria de cada país el necesario nombramiento de un Registrador especializado (Registrador Centroamericano) para el fiel cumplimiento del proceso regulado en el Tratado, de tal modo, que el proceso centroamericano no se vaya a ver afectado por los procesos internos.

Asimismo, en el Tratado se han incorporado algunas mejoras en los procesos, tal es el caso de la precalificación, que supondrá la verificación de las formalidades extrínsecas del instrumento, dentro del día hábil siguiente a su recepción. Después de efectuar la precalificación será enviado al registro sede (donde está situado el inmueble) para la calificación integral y unitaria del instrumento, que será realizada por el registrador centroamericano, en un plazo de 8 días hábiles.

Para que los tiempos puedan ser cumplidos por todos los países, deberá uniformarse los procesos, proporcionarse una adecuada capacitación al recurso humano y poner a disposición de los usuarios una base de información confiable y segura⁸.



Fuente: Banco Mundial (2010).

El costo para realizar una inscripción en el registro de propiedad varía de país en país, siendo Guatemala el que presenta los costos más bajos y Honduras el que requiere de mayor inversión de parte del ciudadano para realizarla.⁹ El tema de los costos es importante puesto que constituye un factor de exclusión que desincentiva la inscripción de las propiedades y representa una barrera significativa dentro de la oferta institucional que hacen las entidades de registros a los ciudadanos. De igual forma, en el marco de la HC hay disposiciones transitorias sobre el pago de aranceles para los servicios registrales. Sin embargo, es un punto que se volverá sensible, luego de tres años posteriores a la ratificación del Tratado, puesto que será entonces cuando los Estados parte deban firmar protocolos especiales mediante los cuales se establezca un arancel común para la región, tal como lo prescribe dicho Tratado. Por esta razón, se vuelve imperativo que durante esa ventana de tres años se logre una

⁸ En algunos casos pueda que se requiera de reformas legales más profundas para agilizar los procesos, lo cual conlleva tiempo y recursos a nivel nacional. No obstante, para los fines del Repositorio Centroamericano los procedimientos se encuentran detallados en el Tratado Regional.

⁹ Es necesario recalcar que los costos aquí presentados no se refieren a los costos por la inscripción de una hipoteca, sino, que se refiere a los costos de inscripción de una propiedad en el registro de bienes inmuebles. Para una explicación más detallada de la metodología empleada para la obtención de este indicador, véase Doing Business 2010.

cualificación significativa en los países en términos de fortalecimiento de las instituciones, integración de soluciones tecnológicas novedosas y la capacitación del recurso humano, de tal forma que conlleve a un aumento de productividad, que a su vez permita la equiparación de sus costes internos, y por ende, a un reducción en los costos a los usuarios.

Dentro del esquema de implementación de la HC es necesario tener presente que se están fundamentando productos tanto para los ciudadanos, como para el sistema financiero, los mercados bursátiles y los sistemas judiciales. En consecuencia, se hace necesario una evaluación profunda de la situación actual de cada uno de los registros de propiedad. Una primera medida para la homologación de la situación de los registros de propiedad en la región pasa por un diagnóstico de capacidades en cada uno de los países, el cual debe realizarse con una metodología común de evaluación para todas las instituciones involucradas; solo así, podrá arrojar parámetros objetivos de la situación actual de cada institución y, con este resultado, se establezcan medidas de fortalecimiento *ad hoc* para el logro de avances que son de vital importancia para el éxito de la implementación de la HC.

El instrumento de análisis debe contener como mínimo los elementos siguientes: a) institucionalidad y marco jurídico; b) desarrollo y gestión del recurso humano; c) gestión del presupuesto; d) diseño de procesos; e) gestión de tecnologías de la información y comunicación; f) atención a clientes/usuarios; y g) atención post servicio para el sostenimiento de procesos de mejora continua. A partir de este diagnóstico, se identificarán las principales debilidades de las instituciones y aquellos ámbitos en los cuales se requiere de mayor énfasis para su fortalecimiento. Además, es posible identificar las mejores prácticas regionales, lo que aunado a mejores prácticas internacionales, permitirá la creación de un modelo teórico de mejores prácticas regionales (incluye los protocolos de comunicación necesarios entre los países y los métodos para la identificación única de propiedades de todos los países adscritos a la iniciativa, así como la organización de la información registral) que sirva de mapa de referencia para las distintas instituciones y que converja en su interconexión y homologación regional. Los diagnósticos deberán ser debidamente complementados con planes de mejora y fortalecimiento institucional; deberán apuntar a la implementación del modelo de mejores prácticas de la región, así como incluir elementos exógenos a los registros de propiedad, tales como causas del no registro de propiedades, niveles de informalidad desagregado, rural y urbano. Un desafío adicional para los registros de propiedad en la

región, será la búsqueda de fuentes de financiamiento, en el caso de no disponer de los recursos propios para realizar las inversiones requeridas.

En adición al desarrollo de las instituciones de registro de propiedad inmueble, se hace fundamental la integración y modernización de los catastros para garantizar el éxito del proyecto. La falta de un sistema actualizado y efectivo de catastro con información pública sobre la titularidad de la propiedad inmueble afecta la transparencia de los sistemas y representa un obstáculo para la certidumbre jurídica de la propiedad. Según estudios realizados, el atraso en los sistemas catastrales se presenta con mayor intensidad en las zonas rurales y en menor medida en las zonas urbanas de los países (USAID, 2005). Ante esta evidencia, existe, pues, en este proyecto una necesidad de armonizar la función catastral para todos los países. Si bien es cierto muchos de ellos ya han dado pasos significativos para la modernización y expansión en la cobertura de sus sistemas catastrales, se hace necesario un esfuerzo nacional y coordinado para que verdaderamente puedan incrementarse los estándares de seguridad sobre la propiedad inmueble inscrita y sobre los derechos y obligaciones que recaen sobre la misma. La modernización de los sistemas catastrales y la adopción de técnicas de georeferencia de última generación son medidas necesarias a considerar dentro de este esfuerzo de integración, aunado a la coordinación con las instituciones de protección a la propiedad. Estos elementos resultan vitales para dotar de una mayor seguridad jurídica a las propiedades y a toda la base de datos de información regional.

Al igual que el desarrollo del catastro, es crucial poner énfasis en los procesos de titularización de las propiedades. De acuerdo a datos presentados por el Instituto Libertad y Democracia (ILD, 2006) para algunos países de la región, existe un alto porcentaje de inmuebles urbanos y rurales que carecen de titulación o cuentan con títulos muy precarios. USAID (2005) sostiene que “en Centroamérica, existe un alto porcentaje de inmuebles sin un sistema actualizado y efectivo de catastro, lo cual impide la utilización de un volumen muy alto de hipotecables, hay varios núcleos de población muy importantes, que no tienen un sistema actualizado de catastro especialmente en los anillos de vivienda alrededor de las capitales y en vastas zonas rurales, que no son susceptibles de ser utilizados como instrumento hipotecario de respaldo de créditos por carecer de una titulación adecuada”.

Tabla 2: Matriz resumen de los registros de propiedad de la región

País	Técnica de registro	Organización	Catastro integrado	Número de procedimientos	Días necesarios para registro de propiedad	Costo como porcentaje del valor de la propiedad
Guatemala	Folio Real	Autónoma	No	4	27	1
El Salvador	Folio Real	Autónoma	Sí	5	31	3.8
Honduras	Folio Real	Autónoma	No	7	23	5.5
Nicaragua	Folio Real	Corte Suprema de Justicia	Sí	8	124	3.8
Costa Rica	Folio Real	Ministerio de Justicia	Sí	6	21	3.4
Panamá	Folio Real	Autónoma	No	7	32	2.4
República Dominicana	Folio Real	Suprema Corte de Justicia	No	7	60	3.7

Fuente: Elaboración propia con base en información provista por los Registros de Propiedad de los países.

La mejora de la oferta institucional que amplíe los niveles de cobertura de los sistemas de registro de propiedad y catastro debe también ser uno de los objetivos de los planes de fortalecimiento. Se deben buscar mecanismos para incentivar la demanda de inscripción de propiedades y de los otros servicios que ponen a disposición los Sistemas de Registro de Propiedad de los países, con el fin de incrementar la base de propiedades sujetas de ser presentadas ante las entidades financieras como colateral. Además, mejoran los niveles de seguridad jurídica sobre la tenencia de inmuebles, lo que propicia condiciones más favorables para la evaluación del riesgo y, en este sentido, fomentan la inversión.

Por todo ello, el Tratado para la Creación e Implementación de la HC contempla la incorporación de la información catastral en los procesos de formalización, registro y ejecución de la HC, lo que hace sustancial la búsqueda de las estrategias y mecanismos de incorporación de los catastros nacionales en su aplicación.

Aparte de la modernización de los sistemas de registro de propiedad y catastro, la HC debe tener en su base el desarrollo de un repositorio de información virtual en el que converjan todos los elementos descritos anteriormente y mediante el cual se realice la verificación de la titularidad de los bienes y el estado de garantías que son otorgadas a los acreedores para el respaldo de los créditos hipotecarios en cualquier Estado parte. El desarrollo de esta herramienta virtual permitirá la publicidad, así como proveerá la información necesaria que dote de seguridad jurídica a los acreedores, aunque estén ubicados

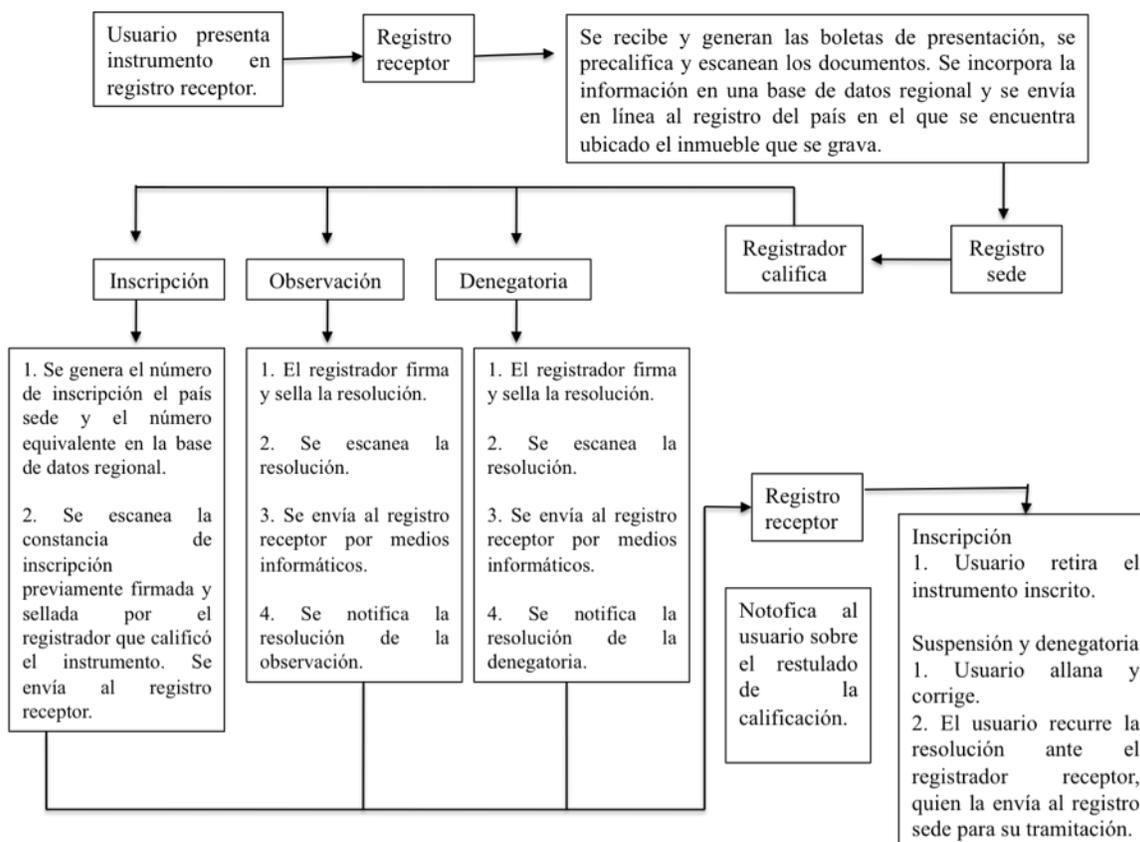
en lugares diferentes al sitio donde se encuentre el bien inmueble utilizado como garantía de pago.

En cuanto al proceso de constitución de las hipotecas dentro del esquema del HC, este se encuentra normado en el Tratado Regional. En él se establecen los requisitos de fondo y forma que deberán tener las escrituras públicas expedidas por notarios para la formalización de las hipotecas y se les concede efectos legales en todos los países; lo que conlleva a que la fe pública notarial será reconocida y aceptada en la región. Ante esta situación, y con el fin de dotar al proyecto de todas las medidas de seguridad necesarias, el CRICAP tiene proyectado, con base en las facultades que le brinda el Tratado, el establecimiento de una base de datos regional de notarios autorizados por las Cortes Supremas de Justicia de los países parte de la iniciativa, lo cual disminuye el riesgo de fraude y promueve un mecanismo de seguridad muy importante que repercutirá directamente en el análisis del riesgo para los intermediarios financieros. Este mecanismo podría, a su vez, facilitar el proceso de calificación por parte de los registros de propiedad en los países.

El procedimiento para la inscripción de una hipoteca propuesto en el Tratado está fundamentado en el acceso a un repositorio virtual de hipotecas descrito anteriormente. Una ventaja fundamental en la forma de organización de registros e inscripciones es que hay unanimidad en el uso del folio real, en la utilización de un número de identificación único para cada parcela o propiedad. A lo largo de todos los países, la base del sistema registral es el inmueble, lo que permite individualizarlos y compararlos a todos de la misma forma, lo que constituye un eslabón crítico dentro del proceso de creación de este repositorio virtual de información, denominado “Registro Centroamericano de Hipotecas”. En esta base de datos regional se establece el número único de la hipoteca, que se adicionará de forma automática al número de inscripción que le ha sido asignado en el país donde se encuentra ubicado el inmueble.

En esencia, los procedimientos de calificación e inscripción se continuarán realizando en el país en el que se encuentra el inmueble, aunque el gravamen sobre el inmueble sea solicitado desde otro de los países participantes en la iniciativa, para ello, se hace vital la interconexión entre todos los países para que provean la información requerida para la generación de la boletas y su incorporación inicial en la base de datos registral regional.

Gráfico 4: Procedimiento para inscripción de la hipoteca centroamericana



Fuente: Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

Para que el procedimiento pueda ser realizado, se ha previsto la creación de la figura del Registrador centroamericano, que se encargaría de los procedimientos de calificación, observación, inscripción, o denegatoria en cada uno de los registros que componen la iniciativa. Estos procedimientos serían realizados en una ventanilla de Registro Centroamericano, al interior de las instituciones de registro actuales, lo que lleva a concluir que serían una especie de servicio en línea solicitado desde otro país, pero que no implica romper con el modelo actual de inscripción en los países. Si bien, quizá en un horizonte más lejano sea posible plantear un modelo de inscripción in situ, en la actualidad esto no parece ser viable, a tenor de las legislaciones de cada uno de los países y los niveles desiguales de desarrollo institucional entre los registros.

En síntesis, la ruta para la integración de los registros de propiedad se puede dividir en dos grandes fases, previas a la implementación de la HC. La primera de ellas, una etapa de

pre-inversión en la que se lleven a cabo los diagnósticos, modelo teórico de mejores prácticas regionales e internacionales, los planes de fortalecimiento, los modelos de sostenimiento del proyecto (arancel único), el desarrollo de manuales de procedimientos estándares para la región. Una etapa de inversión posterior en la que se financie la adquisición y el desarrollo de la plataforma tecnológica que permita la armonización de los sistemas de registro, la asignación del número único de HC, y la implantación de mecanismos de seguridad para la base de datos regional, la modernización e integración de los sistemas de catastro, capacitación del recurso humano, usuarios, notarios, sistema bancario, sistema judicial y la promoción y disseminación del proyecto. Sin estas etapas, será poco probable que el proyecto de la HC impacte en sectores dinamizantes de la economía.

El hecho de que Centroamérica sea una región geográficamente pequeña, con múltiples vínculos comerciales, con amplia movilidad de sus ciudadanos, y un sistema bancario, hasta cierto punto, homogéneo es una fortaleza para esta iniciativa, sin embargo, también se requieren de etapas de divulgación en las cuales se expliquen los beneficios a todos los connacionales de los Estados parte de la HC.

4. Impacto de la hipoteca centroamericana en el desarrollo de mercados financieros

Una cantidad significativa de estudios empíricos en los últimos años, han encontrado que el desarrollo de los mercados financieros ejerce un impacto de primer orden en el crecimiento económico en el largo plazo (Dollar y Kray, 2002) (Kray, 2003) (Besley y Burgess, 2003). El estudio de Beck, Demirgüç-Kunt y Levine (2004), va más allá del crecimiento económico en tanto que evalúa la relación directa entre el desarrollo de los mercados financieros y los cambios en la distribución del ingreso. Para capturar estos cambios, los autores utilizan una base de data de 52 países en vías de desarrollo y desarrollados para el período de 1960 – 1999 en la que utilizan las tasas de crecimiento del ingreso del quintil más pobre, el coeficiente de Gini y la desviación estándar de la distribución del ingreso. La conclusión a la que llegan es que el desarrollo de los mercados financieros contribuye a la reducción de la pobreza, puesto que el ingreso del quintil más pobre crece más vertiginosamente en países con intermediarios financieros bien desarrollados. La desigualdad en el ingreso, medida a

través del coeficiente de Gini y la desviación estándar, también disminuye más rápidamente en países con mayores niveles de desarrollo de los intermediarios financieros.

Una de las principales diferencias entre un mercado financiero desarrollado y uno en vías de desarrollo es la función que ejercen los derechos de propiedad y la capacidad de las instituciones para hacer cumplir las normas. De Soto (2000) sostiene que los registros de propiedad cumplen un rol fundamental en contribuir a la alineación de incentivos de los actores económicos a través de un marco adecuado para la utilización del colateral. Si las garantías son claras, existe transparencia, certeza jurídica, y confianza en los sistemas de registro de propiedad; las posibilidades de utilizar activos como colateral se incrementan. Las garantías financieras son útiles, puesto que reducen el riesgo crediticio; lo que implica una mayor seguridad para los depositantes y sus ahorros. Una mayor propensión al ahorro, implica una mayor disponibilidad de recursos en los bancos y, por ende, del capital de préstamo¹⁰.

Rajan y Zingales (2003) sostienen que los mercados financieros desarrollados incluyen cuatro elementos: 1) respeto por los derechos de propiedad; 2) sistemas de divulgación y contabilidad que promuevan la transparencia; 3) sistema legal que protege el cumplimiento de contratos; e 4) infraestructura regulatoria que proteja a los consumidores, promueva la competencia y controle la toma de riesgos excesiva.

Normalmente, las políticas para desarrollar los sistemas financieras están orientadas al incremento del tamaño del mercado, a la promoción de la competencia, la creación de estímulos y marcos regulatorios que incentivan la reducción en los costes. Por esta razón, la HC puede ser considerada como parte de una política regional para el desarrollo de los mercados financieros desde la perspectiva del desarrollo de sistemas de registros de propiedad, puesto que amplía el universo de garantías y simultáneamente fomenta la competencia transnacional en la región, al borrar las fronteras entre los países, atacando restricciones del lado de la oferta de servicios financieros, así como del lado de la demanda¹¹. De esta manera, las perspectivas, de que la implementación de la HC coadyuven el desarrollo de un mercado financiero más robusto, son muy favorables para la región.

¹⁰ La mayor parte de los recursos utilizados por los bancos para otorgar en préstamos proviene del ahorro público, los cuales son encomendados por los depositantes.

¹¹ Para una mayor desarrollo de las restricciones a los servicios financieros explicados desde el lado de la oferta y demanda, véase Guerrero, Focke, Mejía de Pereira, 2010.

En función de un óptimo desarrollo de los intermediarios financieros, la HC deberá constituirse en mucho más que un repositorio de información para el consumo interno de los registros de propiedad de la región, y servir para el propósito de disminuir las asimetrías de información en los mercados inmobiliarios, creando una base importante de indicadores que les sean útiles. El fortalecimiento de la cultura registral en Centroamérica, Panamá y República Dominicana resulta vital en este proceso, por lo que, como ya se explicó anteriormente, se debe hacer énfasis en mejorar los niveles de cobertura, titulación, catastro y registro de las propiedades para que crezca la cantidad de bienes inmobiliarios sujetos de ser fungibles como colateral. La innovación y el fortalecimiento de las instituciones en cada uno de los países tendrá un rol fundamental en la mejora en los niveles de productividad y la consecuente disminución de los costos de las transacciones a los usuarios, a fin de minimizar factores importantes de exclusión para segmentos de la población con ingresos menores.

Junto con la modernización y fortalecimiento de las instituciones de registro de propiedad y los sistemas catastrales (mapas catastrales), es imperativo el mejoramiento de los marcos jurídicos que posibiliten ejecuciones judiciales ágiles, y lo cual es vital dentro de todo este proceso; así como la función de los registros de dotar de la documentación e información adecuada para el cumplimiento de los contratos entre las partes. El grado de protección percibido por los acreedores, para hacer oponible ante terceros lo inscrito dentro de los registros de propiedad, es tan importante como la garantía real. Guerrero, Focke, et al (2010), sostienen que la credibilidad y la confianza en los sistemas legales son un pilar fundamental y una condición necesaria para el desarrollo de los mercados financieros. Afirman, que “los países cuyo sistema legal y regulatorio apoya a que los intermediarios financieros recuperen el total del valor presente de sus acreencias, tienen intermediarios financieros más eficientes que aquellos donde la ley es débil. Por tanto, la ejecución de procesos de reforma que mejoren el marco legal de garantías y quiebras contribuirá a que el sistema financiero promueva el acceso de amplios sectores de la población a sus servicios”.

Una revisión al Índice Internacional de Derechos de Propiedad, que incluye los subíndices de Entorno Legal y Político, y Derechos sobre Propiedad Física, analizan

diferentes variables da cuenta del grado avance en cuanto al marco jurídico imperante para la protección sobre la propiedad que existe en los países de la región.¹²

Tabla 3: Índice internacional de derechos de propiedad para la región de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

País	Índice internacional de derechos de propiedad¹³	Entorno legal y político	Derechos sobre propiedad física
Costa Rica	5.6	6.3	5.9
Panamá	5.3	4.2	6.8
El Salvador	4.8	4.2	6.0
República Dominicana	4.5	4.2	5.2
Honduras	4.4	3.6	5.6
Guatemala	4.3	3.4	5.6
Nicaragua	3.6	3.0	4.2

Índice – Más alto = mayor eficiencia.

Nota: Finlandia es el país que posee los puntajes más altos siendo 8.7, 8.9 y 8.5 respectivamente. Por su parte, el país con menor puntaje agregado es Bangladesh con un 2.5 en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad y 2.8 en cuanto a Derechos sobre Propiedad Física. En lo que a Entorno Legal y Político respecta, Venezuela y Zimbabue son los países que tienen menor puntaje con 2.0.

Fuente: International Property Rights Index, 2009 Report.

El índice del entorno legal y político, está bajo la premisa de que existe una combinación positiva entre la independencia judicial, el estado de derecho, la estabilidad política y el control de la corrupción que propician un entorno adecuado para el crecimiento de la economía, a través de un sistema que defiende la protección de los derechos de propiedad.

En el caso del indicador sobre derechos de propiedad física, se evalúan la implementación de políticas, procedimientos y legislación imperante para el registro de propiedad y el acceso de los individuos a fuentes de financiamiento.

Es curioso que Guatemala aparezca con uno de los países con puntajes más bajos dentro de esta muestra, pese a mostrarse líder en las variables analizadas en el capítulo 2 de esta nota. Lo cual se podría explicar, en parte, dada su baja puntuación en lo que respecta al entorno legal y político del país. Nicaragua confirma la necesidad de fortalecimiento que

¹² Un análisis más detallado de la metodología empleada para la construcción de este índice puede encontrarse en el International Property Rights Index (2009).

¹³ El índice acumulado incluye la variable de protección sobre derechos intelectuales, el cual ha sido obviado dentro de este análisis.

tiene no únicamente de su sistema de registro de propiedad y catastro, sino también de su normativa jurídica y es evidente que se requiere reforzar la percepción de eficacia del sistema judicial imperante.

En consecuencia, el esfuerzo realizado en el marco del HC para la ejecución judicial descrito en el Tratado deberá ser más preciso y fortalecerse, como lo tiene previsto el CRICAP, con manuales para la ejecución de las hipotecas, en los que se describan los mecanismos y métodos necesarios para evitar el entrapamiento de los procesos en los tribunales correspondientes, contribuyendo a la protección, tanto de los acreedores, como también de los prestatarios. Actualmente, se establece que la ejecución se llevará a cabo en el Estado parte en el que se encuentra ubicado el inmueble, y serán competentes para conocer de ella las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado parte en que se lleva a cabo la ejecución, no se disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria.

Sería prematuro sugerir que el desarrollo financiero que posibilitará la HC pueda converger en una mayor equidad en la distribución en el ingreso, puesto que deben analizarse una serie de factores adicionales como las ventajas que tendrán, dentro de este contexto, países cuyo desarrollo financiero está por delante de otros países en la región, y cómo esto incidirá en el acceso real que la población tenga a los servicios financieros, especialmente, aquellos segmentos con menor ingreso. Sin embargo, es posible afirmar rotundamente, que la HC es una oportunidad gigantesca para que la región fomente el desarrollo financiero, incentive la competencia entre bancos e intente superar inequidades.

Elementos necesarios para la creación de un mercado secundario de hipotecas

Hasta este momento se ha presentado el proyecto de la HC dentro de un marco teórico general y otro ligado estrechamente al desarrollo de los sistemas financieros a partir del fortalecimiento de las instituciones de propiedad, los marcos jurídicos imperantes, y su contribución al crecimiento y desarrollo económico de la región. A partir de los factores planteados, se han descrito un modelo de integración con los principales criterios que deben considerarse para la puesta en marcha de la interconexión, así como aspectos que deben tenerse en cuenta para el éxito y maximizar la cascada de beneficios posibles de este proyecto. Este apartado analizará particularmente una de las premisas que se han considerado

como aspecto fundamental de la HC como lo es la creación de un mercado secundario de hipotecas a nivel regional.

Un mercado secundario de hipotecas podría conllevar a varios beneficios, incluyendo, entre otros, una profundización en los mercados de capital, aportes para una política de vivienda que responda a las necesidades de la mayoría, así como una reducción en la exposición del riesgo de los inversores. Sin embargo, ello requiere, la estandarización y existencia de un mercado primario activo. Lea (2000) concluye que la creación y desarrollo de un mercado secundario no tendrá lugar, a menos que el mercado primario esté en condiciones de producir un volumen de hipotecas de calidad que satisfagan el rendimiento esperado por los inversores; también que un mercado secundario sostenible requiere de la generación de un flujo de transacciones constante que permita la liquidez del mercado, que proporcione mayor información a los inversionistas, a los reguladores para alcanzar los niveles deseables de fondos que permita aminorar los costos en los créditos hipotecarios. En síntesis, el desarrollo de este mercado estará estrictamente ligado a factores que escapan del alcance de las instituciones de propiedad, si bien las mismas pueden contribuir a la construcción de un mercado primario de hipotecas, al mejorar su niveles de coberturas y limitar factores institucionales que puedan causar exclusión o aversión de los usuarios a la utilización de sus servicios; el avance en la consolidación del mercado secundario de hipotecas dependerá de las instituciones financieras.

La HC también representa una serie de retos que deben ser considerados, tales como los recursos, tiempos y compromisos que algunos cambios requerirán. En la misma línea, para el adecuado desarrollo de los mercados financieros, se requerirá del establecimiento de una cultura registral fuerte en la región, y de la generación de los incentivos adecuados para los inversionistas.

5. Conclusiones

El proyecto de la hipoteca centroamericana representa una oportunidad para fomentar el desarrollo financiero de la región. Sin embargo, la iniciativa está sujeta a la voluntad política de los países participantes, no solo respecto a la ratificación del Tratado Regional, sino, también, a una firme decisión de los países para el fortalecimiento de las instituciones de registro y su integración con los sistemas nacionales de catastro, así como una mejora de los sistemas legales para garantizar la efectiva protección de los acreedores.

La ruta para la integración de los registros de propiedad consta de dos fases previas a la implementación de la hipoteca centroamericana. La primera de ellas, en la que se llevan a cabo los diagnósticos por país para las instituciones de propiedad y catastro, se formaliza un modelo teórico de mejores prácticas regionales e internacionales; se diseña la plataforma tecnológica, se desarrollan planes de fortalecimiento para cada institución por país, y se elabora el modelo de sostenimiento del proyecto (arancel único) para toda la región. La segunda etapa, consistiría en realizar la inversión necesaria para el fortalecimiento y la homologación de todos los sistemas de registro y catastro en la región que sirvan de base para garantizar la correcta implementación de la HC.

El proceso de modernización y desarrollo que las instituciones de registro de propiedad es una condición necesaria para garantizar una efectiva implementación de la hipoteca centroamericana, y para el logro de una ampliación de las fuentes de crédito, una profundización del mercado de capital. Existe una amplia gama de literatura que sustenta la relación directa entre derechos de propiedad bien definidos e instituciones robustas que los protejan, y un incremento en la inversión y crecimiento económico. Por lo cual, se puede afirmar que la implementación de la hipoteca centroamericana conllevará un avance importante para la región en términos de desarrollo de los mercados financieros. Más aún, el estudio de Beck, Demirgüç-Kunt y Levine (2004) invita a ser optimistas, y a plantear una posible reducción de la inequidad en la distribución de la riqueza en la región, como resultado, de largo plazo, ligado a la implementación del proyecto de la HC.

Los elementos para la creación y desarrollo de un mercado secundario de hipotecas, dependen en primera instancia de un mercado primario robusto y activo. E proyecto de la HC puede contribuir a la profundización de mercados crediticios más amplios y atractivos, sin

embargo, ésta solo constituye la base y existen otros elementos que escapan a los alcances de las instituciones de registro y dependen, enteramente, de aspectos de las instituciones financieras.

6. Bibliografía

- Abdulai, Raymond T. y Felix Hammond. (2010) "Landed Property Market Information Management and Access to Finance". *Property Management*, 28 (4): 22–244.
- Acemoglu, Daron y Simon Johnson. 2005. Unbundling Institutions. *Journal of Political Economy* (octubre): 949–95.
- Banco Centroamericano de Integración Económica. 2008. “Principales Indicadores Bancarios para Centroamérica y República Dominicana”. Tegucigalpa, Honduras
- Banco Interamericano de Desarrollo. 2004. *Desencadenar el Crédito: Cómo Ampliar y Estabilizar la Banca*. Buenos Aires, Argentina: Editorial El Ateneo.
- Banco Mundial. 2010. *Doing Business*. Washington DC: Palgrave Macmillan.
- 2007. Informe Centroamericano N° 3. Departamento para la Integración y Programas Regionales. Banco Mundial, Washington, DC.
- Beck, Thorsten, Asli Demirgüç-Kunt, Y Ross Levine. 2008. “Finance, Inequality and Poverty: Cross-Country Evidence.” World Bank, Policy Research Working Paper 3338. Banco Mundial, Washington, DC.
- Berger, A. 1995. “The Profit Structure Relationship in Banking. Tests of Market-Power and Efficient-Structure Hypotheses”, *Journal of Money, Credit, and Banking*, 27: 404–31.
- Besley, Timothy y Robin Burgess. 2003. “Halving Global Poverty”. *Journal of Economic Perspectives* 17: 3–22.
- Bulmer-Thomas, V y D. Kincaid. 2000. “Centroamérica 2002: hacia un nuevo modelo de desarrollo regional, CA2020”. Documento de Trabajo, N°. 1. Diálogo Interamericano/LACC-Florida International University/Instituto de Estudios Iberoamericanos.

- De Bandt, O. y P. Davis. 2000. “Competition, Contestability and Market Structure in European Banking Sectors on the Eve of EMU”. *Journal of Banking and Finance*, 24. 1045–66.
- De Soto, Hernando. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Trimps in the West and Fails Everywhere Else?* Nueva York: Basic Books.
- . 1989. *The Other Path: The Invisible Revolution in the Third World*. Nueva York: Harper & Row.
- Dedigama, Chadima. 2009. “Property Alliance Right”. International Property Rights Index (IPRI) 2009 Report.
- Dollar, Davind y Aart Kraay. 2002. “Growth is Good for the Poor”. *Journal of Economic Growth*. 7: 195–225
- Drewicz-Tulodziecka, Agnieszka. 2005. “Basic Guidelines for an Eurohypothecc”. Outcome of the Eurohypothecc workshop November 2004/April 2005, Polish Mortgage Credit Foundation.
- Feder, Gershon, Tongroj Onchan, Yougyuth Chalamwong y Cira Hongladarom. 1988. *Land Policies and Farm Productivity in Thailand*. Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press.
- Guerrero, Rosa Matilde, Kurt Focke y Ana Cristina Mejía de Pereira, 2010. “Desarrollo del mercado de servicios financieros: Acceso a crédito y crecimiento económico en América Latina”. Working Paper, N°4. Centro de Investigaciones Económicas, Universidad de las Américas.
- Hannan, T. 1991. “Foundations of the Structure-Conduct-Performance Paradigm in Banking”, *Journal of Money, Credit, and Banking*, 23: 68-84.
- Hoff, Karla y Stiglitz, Joseph. 2005. “The Creation of the Rule of Law and the Legitimacy of Property Rights”. Policy Research Working Paper. Banco Mundial, Washington, DC.
- ILD (Instituto Libertad y Democracia). 2006. “Evaluación preliminar de la economía extralegal en 12 países de Latinoamérica y el Caribe”. Lima, Perú.

- Kraay, Aart. 2003. "When is Growth Pro-Poor: Evidence from a Panel of Countries". Banco Mundial, Washington, DC.
- Lea, J. Michael. 2000. "The Role of the Primary Mortgage Market in the Development of a Successful Secondary Mortgage Market". Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, DC.
- Levine, Ross, Loayza, Norman y Beck, Thorsten. 2000. "Financial Intermediation and Growth: Causality and Causes". *Journal of Monetary Economics* 46: 31–77.
- Ploeger, Van Loenen y Bastiaan van Loenen Eulis. "At the Beginning of the Road to Harmonization of Land Registry in Europe". *European Review of Private Law* 12(3): 379–87.
- Rajan, Raghuram y Luigi Zingales. (2003): *Saving Capitalism from the Capitalists: Unleashing the Power of Financial Markets to Create Wealth and Spread Opportunity*. Nueva York: Crown Business.
- Saquimux, Juan Pablo. 2008. "La Importancia del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad, como garantes de la propiedad." Guatemala.
- Trackman, Brian, William Fisher y Luis Salas, Luis. 2009. "The Reform of Property Registration Systems in Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica & Nicaragua: A Status Report". Cambridge, Massachusetts
- USAID (United States Agency for International Development). 2005. "Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá". USAID, Washington, DC.
- Williamson, Claudia y Carrie B. Kereles. 2008. "El (Nulo) Impacto de la Titulación Gubernamental de Tierras: El Caso Peruano". *Revista de Economía y Derecho*. 5. Nro. 20.

Anexo 1: Estado actual del proceso de ratificación del “Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”

PAÍS	ESTADO	OBSERVACIONES
Costa Rica	En Asamblea Legislativa.	Se encuentra en el proceso de ratificación en la Asamblea Legislativa.
Panamá	En Órgano Ejecutivo	Diputados del Congreso solicitaron al CRICAP, siguen en espera del Tratado para ratificarlo.
Honduras	En Órgano Ejecutivo.	La Corte Suprema de Justicia ya entregó al Ejecutivo el dictamen de constitucionalidad del Tratado. El Ejecutivo no ha remitido dicho Tratado al Congreso.
Nicaragua	En Órgano Ejecutivo.	La Comisión de Justicia del Congreso, encargada de revisar el Tratado, manifestó estar a la espera de dicho instrumento para el apoyo y ratificación del mismo.
Guatemala	Ratificado por Asamblea Legislativa	Ratificado por Decreto Legislativo N° 35-2010 del 9 de septiembre de 2010
República Dominicana	En Corte Suprema de Justicia.	Ya se tiene el dictamen de la Corte Suprema de Justicia, la Dirección del Registro Nacional se encuentra gestionando el traslado de dicho dictamen a la Asamblea Legislativa.
El Salvador	En Asamblea Legislativa	Se encuentra en la Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior de la Asamblea Legislativa para su ratificación.

Fuente: Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

Anexo 2: Caracterización de las instituciones de registro de propiedad en Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

Los perfiles de los registros de propiedad integrantes de la iniciativa de la HC fue realizada con la información disponible en las legislaciones de cada país y validada por funcionarios de cada Registro de Propiedad descrito.

Guatemala:

1. Autoridad de registro de propiedad

La entidad a cargo de los derechos de propiedad en Guatemala es el Registro General de la Propiedad (RGP) cuyas labores inician en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos hasta llegar hoy en día a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

El RGP es una entidad pública cuyo propósito es brindar seguridad jurídica a los propietarios a través de la publicidad de sus derechos e intereses. Es la institución responsable por la inscripción, anotación y cancelación de todos los actos, contratos y derechos concernientes a la propiedad real. También tiene a su cargo el mantener la información de los registros actualizados y que la misma sea certera y regular la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables.

La finalidad última del Registro es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica. Dentro de los fines secundarios que persigue el registro se encuentran: i) fines estadísticos, que permiten contabilizar la cantidad de contratos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones, y: ii) fines fiscales¹⁴, puesto

¹⁴ En la actualidad existe obligación para que en el Registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación. Código Civil Art. 1231, 1232.

que es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos.

2. Organización y estructura

El RGP es una institución que forma parte del Organismo Ejecutivo. De acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, el RGP debe tener presencia en cada departamento o región, a través de una oficina registral su correspondiente catastro fiscal¹⁵.

Actualmente, existen dos oficinas del RGP, una en la ciudad de Guatemala y otra en Quetzaltenango. La oficina situada en la Capital mantiene los registros para los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz, y Baja Verapaz. La segunda oficina en Quetzaltenango, tiene jurisdicción sobre Retalhuleu, Suchitepequez, Tonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y Quetzaltenango.

Ambos registros tienen oficinas regionales en el interior del país, las cuales están facultadas para la recepción de documentos, sin embargo, no están en la facultad de realizar procesos de calificación e inscripción. Estos procedimientos son realizados de forma exclusiva en las oficinas centrales.

Las oficinas centrales intercambian información según sea requerido, sin embargo, cada cual es responsable del mantenimiento y almacenamiento de los registros en su poder.

Tanto el Registro de Ciudad de Guatemala como el de Quezaltenango, son administrados por un Registrador, quien es nombrado por el Presidente de la República. Los registradores están en la facultad de nombrar registradores auxiliares que apoyen su labor, actuando en su nombre. Los registradores auxiliares deben cumplir con los mismos requisitos que el registrador principal para poder ser nombrados.

Para las operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real, independientemente del medio utilizado para hacer el registro (medios manuales, electrónicos u otros similares).

¹⁵ Artículo 230 de la Constitución de la República de Guatemala.

El registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital tiene a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la Propiedad. Sin embargo, la inspección de cada registro está a cargo del juez de Primera Instancia de lo Civil, designado por la Corte Suprema de Justicia. Estos visitarán el registro de su jurisdicción para supervisar el estado de los libros y archivos del registro y de la competencia de su personal. Extenderán acta en la que haga constar sus observaciones, enviando copia a la Corte Suprema.

El RGP no está integrado a un catastro¹⁶. En el RGP se inscriben las escrituras públicas en las que la identificación de los inmuebles se realiza a través de la descripción literal del inmueble, por lo que en ocasiones, las descripciones pueden no coincidir con el área físicamente ocupada.

Los registradores enviarán al registrador de la capital, durante el mes de enero de cada año, un cuadro estadístico relativo al año anterior, que contendrá: las enajenaciones y su precio; los derechos reales impuestos sobre ellas y su valor si constare; las hipotecas, número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados con ellas y las cancelaciones verificadas.

Para los efectos administrativos, cada Registro opera con un Secretario General, un Departamento de Contabilidad, un Departamento de Tesorería, Auditoría Interna y el personal de apoyo que sea necesario, cuyo régimen y funciones se fijarán en el reglamento que pare efecto deberá emitirse por conducto del Ministerio de Gobernación y a propuesta del Registrador.

Los registros en el RGP se practican con base al sistema de folio real, en el cual las transacciones son relacionadas a propiedades específicas. Cada parcela o propiedad, cuenta con una ficha única, la cual es usada para transferir la parcela y cualquier otra transacción que la afecte¹⁷.

¹⁶ Esta función es realizada por el Registro de Información Catastral, que dentro de sus atribuciones tiene la de “proveer información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto; (...) coordinar con el registro de la propiedad la información básica registro-catastro”.

¹⁷ Los libros de inscripciones de inmuebles contienen dos planas: la primera en la que se asientan las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asientan los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre las propiedades y las cancelaciones. Art. 8 del Reglamento de los Registros de Propiedad.

Anteriormente, todos los registros eran organizados en secciones o folios, los cuales eran compilados en libros, los cuales eran almacenados dentro de la oficina del Registro. Posteriormente, se pasó a la práctica de conversión a microfilm y a formatos digitales, eliminando así la necesidad de libros y de la necesidad de contar con una amplia capacidad de almacenamiento físico dentro de los Registros. La modalidad de búsqueda de los registros digitales es a través del número de parcela. Se cuenta con copias de seguridad de los registros almacenadas en localidades diferentes a la ubicación de los registros para una mayor seguridad.

3. Finanzas y presupuesto

El RGP de Guatemala tiene su propio presupuesto operativo que le permite ser auto sostenible. El Arancel General para los Registros de la Propiedad¹⁸ tiene por objeto fijar los honorarios percibidos por los servicios brindados y se destinan para financiar el funcionamiento (salarios, costos administrativos, costos asociados al almacenamiento y mantenimiento de los registros, entre otros), continua modernización y desarrollo del RGP.

Un elemento destacable dentro de la legislación guatemalteca, lo constituye la obligación de destinar no menos del veinte por ciento de los honorarios efectivamente percibidos para constituir un fondo cuyo objeto es sufragar inversiones en infraestructura, modernización, optimización y simplificación de los servicios provistos a los usuarios.

Los gastos principales del registro se registran en los rubros de salarios al personal, servicios profesionales a consultores, mantenimiento y modernización. Los operadores son reciben su remuneración de acuerdo al número de operaciones que realizan. El personal de planta y los técnicos son remunerados de acuerdo a sus acuerdos contractuales, mientras que los de mandos intermedios y altos son remunerados de acuerdo a escalas establecidas a nivel nacional.

Una vez aprobado el Presupuesto Anual del RGP, es administrado por la unidad de Tesorería y Auditoría Interna bajo la administración general del Registrador General.

¹⁸ Acuerdo gubernativo No. 325-2005, Julio, 2005.

4. Funciones y operaciones

La función principal del RGP es establecer un registro eficiente y confiable, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio certero, seguro y ágil, en el que el manejo de la información resguardada se realice de forma transparente y en el que se haga constar el estado jurídico de los bienes, es decir, los derechos sobre los mismos, con todos sus elementos, extensión y condiciones.

El RGP también cumple con la función de ser garante de la representación jurídica de los bienes, el establecimiento de una interrelación eficaz Registro – Catastro, capaz de dotar de certeza y seguridad jurídica a los bienes susceptibles a la inscripción registral.

El objetivo del Registro es el de constituirse en la institución “responsable de realizar, de conformidad con la ley y con honestidad, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante una metodología clara y coherente que satisfaga las necesidades de los usuarios, garantizando mediante la publicidad del acto la seguridad jurídica y el tráfico jurídico, contribuyendo de esta manera al desarrollo económico y social del país”¹⁹.

La inscripción es la actividad que realiza el Registro General de la Propiedad y son las anotaciones que se practican en el folio real en el momento de proceder a la operación de la inscripción, sea por el primer ingreso del inmueble al Registro o bien por la inscripción a consecuencia del tracto sucesivo²⁰ de folios anteriores.

Las inscripciones cuentan con la información siguiente: i) si la propiedad es rural o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección de existir; ii) la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; iii) la naturaleza, extensión condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; iv) la naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste; v) los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato; vi) el juez,

¹⁹ Saquimux, Juan Pablo, La Importancia del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad, como garantes de la propiedad. Guatemala, 2008.

²⁰ Según este principio, sólo se inscriben los derechos otorgados por quienes dentro del Registro aparecen como titulares.

funcionario o notario que autorice el título; vii) la fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará, y; viii) firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

El RGP está facultado para llevar los siguientes libros: de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles; de propiedad horizontal; de inscripciones especiales; de vehículos motorizados; de naves y aeronaves; de minas; de concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural o no renovable; de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; libro de entrega de documentos; y, otros.

De igual forma, el registro también está facultado para inscribir los instrumentos que hayan sido otorgados o expedidos en el extranjero y que contengan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

Los registros dentro del RGP están compuestos por dos hojas que constituyen un folio. Los folios conforman los libros de registro. Cada hoja está dividida en tres columnas. La columna del centro en la hoja de la izquierda es utilizada para la inscripción de los derechos reales sobre la propiedad tales como posesión de la propiedad, servidumbres y usufructos. Las otras columnas son utilizadas para tomar nota de sentencias u otra información relevante, y la cancelación de derechos. La columna del centro en la hoja derecha es utilizada para el registro de intereses financieros (caso de las hipotecas). Ambas hojas tienen anotaciones y cancelaciones.

Cuando una parcela es inscrita por primera vez, se requiere de una definición formal de la propiedad, su ubicación, extensión y delimitaciones. Esta información es registrada en adición a la descripción del derecho que está siendo inscrito y la información del beneficiario. Para inscripciones posteriores, la referencia únicamente se hace al número de la parcela registrada y se hacen cambios a la información originalmente consignada en el folio. Una vez se ha utilizado todo el espacio disponible en el folio de la parcela se hacen referencias a nuevas hojas en las cuales se continúa con el registro. Todas las inscripciones deben indicar claramente la parcela a la que se hace referencia con la inscripción del derecho o interés, así como la información del propietario o interesado.

Para realizar la inscripción de un bien, la parte interesada debe llenar un formulario de aplicación, el componente más importante de esta aplicación es el título legal. Para que la propiedad sea susceptible de inscripción, el título debe describir los derechos reconocidos o intereses que recaen sobre la propiedad²¹. Tanto la escritura o título como la aplicación para la inscripción deben ser revisadas, selladas y firmadas por un notario para que se tenga por una escritura pública válida sujeta a inscripción por parte del RGP.

La aplicación para la inscripción debe ser presentada junto con su duplicado al RGP. Ambas copias, tanto la original como su duplicado deben ser legibles y contener la firma de un notario. Previo pago de los honorarios correspondientes, el documento es aceptado por el RGP y se le asigna un número y se sella el documento con la fecha, hora, también se agrega el número de documento de la aplicación, el nombre del usuario y el número de empleado que aceptó la aplicación. La recepción de la aplicación también es anotada dentro del Libro de Entregas de Documentos.

La aplicación es digitalizada y guardada en formato digital. Posteriormente, se pasa a la calificación en la que debe asegurarse que el documento presentado cumpla con los requisitos formales. De este paso, se pueden dar tres resultados: rechazo, suspensión temporal pendiente de corrección por la parte interesada, o aprobación en cuyo caso se envía a un operador quien coteja contra los registros existentes para asegurarse que la inscripción es procedente. En caso de encontrar discrepancias o problemas, los documentos son marcados y enviados hacia una rama judicial para que profundice en su investigación. De no ser encontrada ninguna irregularidad, la inscripción se lleva a cabo.

Una vez la inscripción se ha completado, la aplicación es enviada a la sección judicial para revisión y aprobación. En caso de detección de problemas con la inscripción, estos pueden ser corregidos mediante una anotación en el folio de la parcela y la cancelación de la información incorrectamente consignada. En caso de que los problemas de la inscripción requieran una corrección de parte del interesado, el proceso de inscripción es suspendido hasta que las mismas se realicen o se da por finalizado el proceso en los casos en los que el error no puede ser rectificado por la vía legal. En las situaciones en las que la inscripción procede, la aplicación es enviada al Departamento de Contabilidad donde se calcula el arancel correspondiente para que luego sea enviada para la firma y sello del

²¹ En el caso en el que la inscripción afectare los derechos de terceros, se debe presentar prueba de su consentimiento como parte de la aplicación.

Registrador. Posteriormente, la aplicación se envía al Tesorería donde la parte interesada paga el saldo correspondiente por la inscripción (cuando sea procedente) y recibe su correspondiente título registrado. El proceso de inscripción se realiza en un período de ocho (8) días. La legislación estipula que este proceso no puede exceder de los catorce (14) días.

El Salvador

1. Autoridad de registro de propiedad

Mediante Decreto Legislativo No. 462 de 1995, que complementó al Decreto Ejecutivo N°62, que creó al Centro Nacional de Registros (CNR) como organismo, se logra que sea esta institución la que aglutina todas las atribuciones y facultades conferidas anteriormente conferidas a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio.

El Centro Nacional de Registros es una institución descentralizada, con autonomía administrativa y financiera, con patrimonio propio adscrita al Ministerio de Economía y dirigida por un Director Ejecutivo que es nombrado por el Presidente de la República²².

La misión del CNR es la de contribuir a garantizar la seguridad jurídica y equidad en la prestación de servicios de registro de comercio, inmobiliario y propiedad intelectual; así como proveer información geográfica, cartográfica y catastral de El Salvador, en forma oportuna, confiable y de calidad; mediante una gestión transparente, solidaria y comprometida con el desarrollo económico y social del país.

Dentro del CNR la responsabilidad de la inscripción de los derechos de propiedad y demás derechos reales de los bienes inmuebles recae sobre la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas nació a la vida jurídica el 26 de mayo de 1881, con la Ley Hipotecaria. Esta ley ordenaba jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias, poniendo fin a la anarquía hasta entonces existente de los registros privados; y se ponen en práctica los principios

²² Decreto Ejecutivo No. 06 de fecha 01 de junio de 1999.

registrales universalmente aceptados como son la legalidad, publicidad y la seguridad jurídica. Con esta institución se inicia el inventario de la riqueza inmobiliaria del país.

Para el 15 de abril de 1991 fue creado el Registro Social de Inmuebles, según Decreto Legislativo No. 734, dependencia del Ministerio de Justicia, cuya competencia era la inscripción de actos referentes a inmuebles en los que se desarrollan proyectos de interés social, sean ejecutados por el sector público o privado.

En 1995 se integra el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas (RPRH) al Centro Nacional de Registros y se establece como su fin el de inscribir los instrumentos que transfieren dominio, derechos reales y otros actos inscribibles de forma ágil, eficiente y segura para garantizar a través de la norma positiva que rige el nacimiento, modificación, adquisición, transmisión y extinción de los derechos de propiedad inmobiliaria y gravámenes de los negocios jurídicos.

El CNR también es responsable del Catastro Nacional, cuya finalidad es ejecutar las actividades de demarcación y mantenimiento catastral en todo el territorio nacional, para determinar la distribución, extensión, valor y situación legal de la propiedad inmobiliaria del país. De igual forma, desarrolla los estudios y actividades necesarias para la elaboración de mapas, cartas, monografías y otros, incluyendo estudios cartográficos, hidrográficos y geodésicos.

2. Organización y estructura

El CNR está integrado por cuatro Direcciones principales: Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de Propiedad Intelectual y la del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional y la Dirección de Desarrollo Humano y Administración, que da el soporte administrativo a toda la institución

La Dirección Superior del Centro Nacional de Registros se encuentra a cargo de un Consejo Directivo integrado por los miembros de diversos ministerios públicos²³. El Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y

²³ Ministro de Economía, Viceministro de Comercio e Industria, Viceministro de Hacienda, Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano; y un designado de cada una de las entidades siguientes: Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador, y Gremiales de la Ingeniería Civil

Extrajudicial del Centro Nacional de Registros, quien podrá delegar dicha representación en el Director Ejecutivo²⁴.

La administración del CNR es responsabilidad del Director Ejecutivo nombrado por el Presidente de la República. Este cargo es incompatible con cualquier otro que sea remunerado y con el ejercicio de su profesión, excepto la docencia. Para ser Director Ejecutivo se requiere: Ser Salvadoreño, de reconocida honorabilidad y poseer grado académico universitario en cualquiera de las materias relacionadas con los fines del CNR, obtenido cinco años antes, por lo menos, a su nombramiento.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca está a cargo de un director y comprende el registro de la propiedad inmueble, el registro de la propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos y el registros de sentencias²⁵. En la actualidad cuenta con 11 oficinas en todo el territorio salvadoreño.

Las oficinas de RPRH estarán integradas por una Jefatura y cuentan con las siguientes unidades: Diario o Ventanilla de Recepción de documentos, Calificación, Escaneo, Catastro jurídico, Distribución de documentos, Archivo de documentos, Despacho de documentos, Índice, certificaciones, consulta Registral y Asesoría al Usuario, así como una Unidad Administrativa. Además delega en el registrador jefe de la oficina, la autoridad para disminuir o aumentar el número de unidades.

La unidad de diario ó ventanilla de Recepción de Documentos, tiene a su cargo asegurar el fiel cumplimiento del principio de prioridad²⁶, razón por la cual se inscribirá estrictamente según el orden de presentación, los documentos que se presenten para su inscripción.

La Unidad de Calificación se responsabiliza del cumplimiento del principio de legalidad²⁷. Una vez recibidos los documentos, los Registradores, guardan estricto orden de presentación, proceden a su examen para determinar si cumplen con los requisitos

²⁴ Decreto Ejecutivo N° 23, del 19 de marzo de 2001, publicado en el Diario Oficial N° 64, Tomo 350, del 29 de marzo de 2001.

²⁵ Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Decreto Ejecutivo N° 24 del 29 de abril de 1986. Diario Oficial: 76 Tomo: 291 Publicado en DO el 29 de abril de 1986. Reformas: (1) D.E. N° 47, del 4 de octubre de 1988, publicado en el D.O. N° 183, Tomo 301, del 4 de octubre de 1988.

²⁶ De conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente.

²⁷ Conforme al principio de legalidad sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El Registrador será responsable, mediante la calificación de los documentos, del cumplimiento de este principio.

legales, generales y especiales; en caso de coincidir con sus respectivos antecedentes y de contener los datos necesarios para la práctica del asiento respectivo, el Registrador ordena la inscripción, si no encontrare defecto alguno que la impida.

La Unidad de Escaneo tiene a su cargo la tarea de capturar la imagen del documento en el momento que ingresa al Registro y del documento cuya inscripción se ha ordenado, asegurando la literalidad del contenido del mismo en los asientos del Sistema Automatizado.

Durante el proceso de Escaneo se captura la imagen de todos los documentos relacionados al proceso registral (recibos de pago, boleta de presentación, escritura, anexos, constancias de inscripción, etc) con el fin de conservar la integridad de la información a través del tiempo.

La Unidad de Distribución, a través del Sistema de Control de Documentos, tiene como principal función la de asignar los instrumentos al funcionario para iniciar el proceso registral (digitación, codificación, calificación, elaboración de constancia y escaneo).

La Unidad de Certificaciones hace del conocimiento de terceros, en forma auténtica, mediante petición escrita de cualquier interesado, la información que consta en los asientos y documentos registrales, dando cumplimiento al principio de publicidad.

La Unidad o Ventanilla de Archivo de Documentos resguarda los títulos cuya inscripción ha sido suspendida por causa de defectos subsanables.

La Unidad o Ventanilla de Despacho de Documentos, entrega los títulos a las personas autorizadas para su retiro del Registro. Para ello hace uso de un control escrito, que es ser firmado por la persona que recibe el documento y un control automatizado que permite visualizar el proceso y medir el tiempo de respuesta en los documentos.

La Unidad de Catastro Jurídico elabora las fichas de información catastral, en las cuales se asientan los datos de aquellos documentos inscritos en los que se constituya o modifique el dominio sobre inmuebles. Su principal objetivo es mantener la relación que debe existir entre la información del Registro y del Catastro Nacional, razón por la cual esta Unidad coordina su función con la del Instituto Geográfico Nacional.

La Unidad Administrativa es para servicio y apoyo del Registrador Jefe y de las otras Unidades de la oficina registral correspondiente. De ella dependerán directamente: los servicios generales.

La Unidad o Ventanilla de Índice será responsable de mantener actualizada la información de sus listas, pues para el buen funcionamiento de un Registro es necesaria la existencia de índices que faciliten la localización de los datos contenidos en sus asientos.

La Ventanilla de Consulta Registral, es la responsable de proporcionar información sobre el estado de los documentos y antecedentes registrales; también da cumplimiento al principio de publicidad registral.

La Ventanilla de Asesoría al Usuario, tiene como función principal, asesorar a los usuarios para dar solución a las observaciones realizadas a los documentos que en el proceso de calificación resultaron con errores de forma.

3. Finanzas y presupuesto

El presupuesto del Registro de la Propiedad e Hipoteca es administrado por el Centro Nacional de Registros. Los ingresos percibidos por todos los servicios que brinda la institución sirven para financiar las operaciones y hacer auto sostenible a la entidad. Los aranceles están fijados en el pliego tarifario establecido en la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas²⁸.

No obstante, la legislación también contempla que los aranceles por los servicios de registro y catastro prestados por las dependencias del Centro serán propuestos por el Consejo Directivo y sometidos a aprobación de la Asamblea Legislativa. Estos responderán a criterios de autofinanciamiento que le permitan a la institución contar con un alto nivel tecnológico y técnico. Sin embargo, la legislación es enfática al señalar que se deben evitar cargos onerosos a los usuarios. Además establece que los aranceles serán revisados en forma periódica²⁹.

4. Funciones y operaciones

El CNR lleva a cabo una serie de funciones a través de sus diferentes Direcciones, sin embargo, para los fines que competen a esta nota técnica, se enfocará hacia las funciones

²⁸ Decreto Legislativo N° 592, del 31 de octubre del 2001, publicado en el D. O. N° 226, Tomo 353, del 29 de noviembre del 2001.

²⁹ Decreto Legislativo N°: 462 de fecha 05 de octubre de 1995. Publicado en el Diario Oficial: 187 Tomo: 329 Publicación DO: 10/10/1995. Reformas: (1) D.L. N° 341 del 21 de junio del 2007, Publicado en el D.O. N° 115, Tomo N° 375 del 25 de junio del 2007.

que son realizadas por la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca en el marco del registro de la propiedad e inscripciones que afectan los derechos a la misma.

El RPRH realiza la función de inscripción de documentos de diversa índole: compraventa, hipotecas, reunión de inmuebles, partición de inmuebles, donación, testamentos, cancelación de hipotecas, remediación de inmuebles, entre otros. De igual forma, provee los servicios de certificaciones literales, certificaciones extractadas, carencias de bienes, razón por certificación, asesoría jurídica registral, estudios registrales y convenios.

Para la inscripción de una propiedad se debe acudir a la oficina de Registro de la Propiedad y solicitar el mandamiento de Pago de Derechos de Registros en la ventanilla de Recepción de Documentos. Posteriormente se debe cancelar en los Bancos autorizados para tal fin y presentar el instrumento que se pretende registrar con el mandamiento de pago debidamente cancelado. Para los trámites en los que se transfiere dominio (compraventas, donaciones, adjudicaciones en pago), se debe agregar el recibo del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles. El usuario debe proveer su información personal, tal como: nombre y medio electrónico (fax, correo electrónico) y domicilio para recibir notificación, en el caso que el documento resulte observado en el proceso de calificación. El usuario deberá además proporcionar el código del Notario. Posteriormente, el usuario debe esperar diez (10) días para hacer una consulta registral acerca del estado de inscripción del instrumento. Si el instrumento al ser calificado resultare con observaciones, podrá el legítimo interesado interponer por escrito un recurso de revisión, dentro del plazo de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente en que recibió la notificación³⁰. De no encontrarse ningún problema, podrá el interesado proceder a retirar su documento registrado. Si el recurrente, no está de acuerdo con el criterio del registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el Registrador Jefe de la oficina que calificó el documento, consignando su petición en acta. Si la resolución del Jefe no fuera favorable al recurrente, confirmando la observación que motivó al registrador detener el proceso registral denegando la inscripción del documento y notificándole al interesado la denegatoria, podrá interponer recurso de apelación ante la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

³⁰ Art. 17 al 20 Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

Las inscripciones se practican mediante el sistema de Folio Real, por lo que se registra en razón de cada inmueble y no de su propietario. Cada inmueble debe identificarse de forma inequívoca a través del uso de una matrícula.

Una vez asignada de forma automática la matrícula, se inicia el proceso a través de la digitación de datos, consignándose en el Sistema Registral el nombre del notario, fecha de otorgamiento del instrumento, nombre del acto jurídico, monto, plazo, nombre de los titulares y sus generales, Posteriormente el documento es asignado al funcionario para que se cumplan los principios registrales de Especialidad, Tracto Sucesivo y Legalidad.

Posteriormente, el documento es enviado para su calificación, la que deberá realizarse de forma integral y unitaria, debiendo señalarse todos los defectos presentes en el documento en ese momento.

El Registrador realiza la calificación del instrumento dentro de los seis días siguientes a la fecha en que lo ha recibido. Para ello se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro. En las ocasiones en las que en un documento conste la descripción técnica de una finca, el Registrador que deba efectuar su calificación, está facultado para solicitar al requirente de la inscripción, que presente el respectivo plano.

Calificado el documento por el Registrador, si no existiere defecto alguno, ordenará su inscripción; sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución. Si del examen efectuado por el Registrador se determina que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente. Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado.

Honduras

1. Autoridad de registro de propiedad

Los primeros vestigios de una entidad encargada del registro de los derechos sobre la propiedad datan de 1881, previo a eso los títulos a la propiedad eran concedidos por el Presidente Hondureño y las inscripciones eran efectuadas por los Archivos Nacionales, conocido como Conservador. En 1898, con la entrada en vigor de un nuevo Código Civil,

el Conservador se convierte en el Registro de la Propiedad Inmueble que utilizaba el sistema de folio real para el registro de los derechos. Cada parcela estaba identificada con un número único y al cual se vinculaba todos los derechos sobre la propiedad.

Posteriormente en 1906 se lleva a cabo una reforma que lo ubica como una dependencia de la Corte Suprema de Justicia y se cambia al sistema de folio personal para el registro de los derechos sobre las propiedades. Durante este período también se introduce el procedimiento de calificación registral para dar mayor seguridad al registro.

En 1974 el decreto 171 crea el Registro de la Propiedad Inmueble, Hipotecas y Anotaciones Preventivas. Se vuelve a retomar la modalidad del folio real y se aprueba un reglamento temporal del sistema de inscripción en el registro de la propiedad. La Corte Suprema también es facultada para hacer una transición armoniosa del folio personal al real. En 1987 la Ley de Registro Público hace referencia a un sistema mixto en el que se utiliza tanto el sistema de folio real como el de folio personal.

En el 2004 se crea el Instituto de la Propiedad (IP) como un ente descentralizado de la Presidencia de la República, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con independencia técnica, administrativa y financiera y con capacidad para ejercer todas sus funciones en todo el territorio nacional.

Los mandatos de la IP establecen que la institución debe “aplicar la ley de propiedad para fortalecer y otorgar seguridad jurídica a los titulares de la propiedad, emitiendo y supervisando el uso de la normativa apropiada en todo el territorio nacional en forma permanente, expedita, efectiva, transparente y equitativa; desarrollando y generando la información espacial estratégica con los atributos necesarios para crear e implementar políticas públicas de estado a la altura de los más altos intereses del pueblo hondureño.”

Su visión es la de constituirse en una institución reconocida por su apego a la Ley, guiada por principios y valores con independencia técnica, administrativa y financiera, auto sostenible, cuyas unidades componentes funcionen articulada y armónicamente para ofrecer servicios integrales que den respuestas a las necesidades registrales, catastrales y cartográficas, actuales y futuras de Honduras, generando información estratégica que permita incorporar adecuadamente los bienes económicos y demás atributos especiales a los procesos productivos fortaleciendo la economía, la democracia y gobernabilidad.

La institución tiene como objetivos: a) integrar el sistema de Derechos de Propiedad; b) producir la información básica para la implementación de las políticas públicas; c)

implementar los estándares cartográficos necesarios para la representación adecuada del territorio nacional; d) contribuir al desarrollo del sistema financiero; e) consolidar la estructura funcional del IP; f) acopiar y articular los componentes y fomentar procesos más eficientes en línea con la Misión y Visión institucional; g) garantizar la seguridad jurídica y la justa solución de los conflictos relativos a la propiedad; h) implementar un sistema de gestión de la calidad y mejora continua, apoyado en la capacitación permanente del personal; i) realizar el proceso de regularización predial en forma continua en todo el territorio nacional; j) alcanzar la auto-sostenibilidad financiera; y, k) optimizar la organización de los recursos institucionales.

2. Organización y estructura

El Instituto de Propiedad está integrado por un Consejo Directivo que decide y es la dirección superior del Instituto de la Propiedad (IP). El Consejo se encuentra integrado por siete (7) miembros; (4) de los miembros son nombrados de forma directa por el presidente de la República. Los tres (3) miembros restantes resultan de la elección del candidato propuesto para las ternas presentadas por: a) El Consejo Hondureño de la empresa Privada (COHEP), b) La Confederación General de Patronatos de Pobladores; y, c) El Instituto Hondureño de Derecho Notarial. El Presidente de la República designa a quien presidirá el Consejo, quien a su vez ejerce la representación legal del instituto de la Propiedad (IP).

El IP está integrado por las siguientes Direcciones Generales: a) la secretaría ejecutiva; b) Dirección General de Registro (DGR); c) Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG); d) Dirección General de Regularización Predial (DGRP); y, e) Dirección General de Propiedad Intelectual (DGPI).

El IP también está integrado por el Programa Nacional de Regularización Predial, la Comisión Nacional de Política y Normativa de la Propiedad (CONAPON); la Inspectoría General y la Superintendencia de Recursos. El Programa de Administración de Tierras en Honduras, también se encuentra asociado al IP.

El Registro opera en las circunscripciones registrales habilitadas, organizadas en función de su competencia territorial y administrativa. Las circunscripciones son de carácter regional, departamental, municipal o seccional. Las circunscripciones

registrales del Registro Unificado de la Propiedad estarán a cargo y bajo la responsabilidad de un Registrador. Podrán también nombrarse Registradores Adjuntos dentro de una circunscripción registral determinada.

3. Funciones y operaciones

El IP tiene dentro de sus funciones la de a) crear, desarrollar y administrar el sistema nacional de información territorial en materia de propiedad; b) coordinar y desarrollar el sistema cartográfico del país; c) certificar las inscripciones registrales y las situaciones catastrales; d) autorizar, definir, efectuar, verificar, homologar o convalidar los proyectos, sistemas, técnicas, métodos, estudios y trabajos catastrales que se realizan o pretenden realizar en zonas o territorios Hondureños; e) registrar, geo-referenciar y mantener actualizado el sistema de información registro catastral, los límites de las zonas urbanas rurales municipales, zonas rurales agrícolas y forestales patrimonio histórico y de la humanidad, zonas protegidas área de reserva áreas con servidumbres ecológicas, zonas costeras zonas marítimas, cayos manglares, zonas de riesgos y otra delimitaciones que conllevan afectaciones legales de uso de dominio; f) coordinar sus actuaciones con las entidades nacionales, o municipales relacionados con el ordenamiento territorial; g) establecer convenios con entes nacionales, municipales privados en cuanto al suministro de servicios catastrales y a mantenimiento del catastro nacional; h) elaborar y autorizar los formularios o formatos que se utilizarán para documentar los actos, contratos y demás actuaciones que deban inscribirse en los registros; i) efectuar la declaración oficial de zona o área territorial que será objeto de actividades de levantamiento registro catastral, su cierre, y la declaratoria oficial y definitiva de zona o área territorial que será objeto de actividades de levantamiento de registro catastral, su cierre y su declaratoria oficial y definitiva de zona o área territorial catastrada con todos sus efectos; y, j) llevar, mantener, actualizar y operar los registros y catastro haciendo uso de las técnicas y sistemas conforme a los avances metodológicos y tecnológicos estén disponibles y sean adecuados para la obtención, procesamiento, identificación inscripción, nomenclatura, resguardo y conservación de la información que aseguren la prestación óptima de sus servicios.

Registro de la propiedad Inmueble comprende los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre ellos. La inscripción es el asiento que se hace en el Registro de los títulos sujetos a

este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos consignados en dichos títulos.

La inscripción de propiedad

Las Inscripciones se pueden realizar ya sea a través del sistema de Diario o de un sistema automatizado de Registro. La información catastral determina la información que será registrada para una finca o terreno. Dentro de un folio real de bienes inmuebles se consignará el número único del folio real, el número único de catastro o del identificador geográfico del objeto, la naturaleza jurídica del inmueble, el uso o lo que se pretende hacer con el inmueble, datos de identificación del titular del derecho, adendas, condiciones, afectaciones o limitaciones de los derechos.

Todos los registradores se encuentran facultados para determinar la legalidad y validez formal de los actos o contratos, títulos, instrumentos públicos o documentos auténticos que sean presentados como base para solicitar la inscripción de un derecho o inmueble. La calificación es uno de los procedimientos previos a la inscripción. La denegatoria provisional o definitiva de cualquier inscripción se realiza mediante resolución fundamentada legalmente que se notifica al interesado.

El proceso de calificación registral examina las formas extrínsecas de los documentos, su contenido, la capacidad y condición legal de los otorgantes o emisores. Durante este proceso se comprueba el cumplimiento de las disposiciones legales en cuanto al origen, constitución, creación, reconocimiento, tracto sucesivo, transmisión, modificación, limitación o cancelación de los actos, contratos o derechos que se están protegiendo bajo la fe pública registral.

Los registradores pueden subsanar de oficio los errores materiales o de hecho de los documentos sujetos a registro siempre que esto no implique la alteración o modificación de la intensión de los interesados.

Previo a la realización de cualquier inscripción, los registradores deben examinar la información almacenada se encuentre en la base de datos del sistema de información del registro catastral para posteriormente proceder a la calificación. Los registradores no pueden inscribir ninguna transacción sobre predios irregulares.

En zonas en que no se haya hecho la declaratoria o no se haya efectuado aún el levantamiento catastro registral, el registrador hará uso de la información que provenga

de los documentos que sirven de soporte al acto o contrato cuya inscripción se solicita, Para estos efectos, no se admitirán documentos que contengan declaraciones unilaterales de la voluntad del interesado en relación a la descripción, área o lindero del predio cuya inscripción se solicite, cuando: a) Esta modifique o altere la información original de la parcela y no haya sido confirmada mediante resolución judicial o administrativa competente; o, b) Que la diferencia del área o linderos, no se encuentre comprendida dentro del rango de tolerancia que determine el Reglamento de Mensura Catastral que se emita, para ser aceptado.

En el caso de que la relación comparativa no concuerde o exceda el margen de tolerancia permitido en el Reglamento de Mensura Catastral que se emita, se abstendrá de inscribirlo, notificando al interesado la denegatoria provisional para que resuelva la diferencia o para que solicite la corrección del certificado catastral en virtud de que una vez implementada la técnica de folio real el mismo sería irregular. La denegatoria provisional no podrá exceder el término de sesenta (60) días hábiles. Luego de que haya transcurrido este plazo y sin que se haya producido la corrección por parte del interesado, caducará la presentación registral, sin más trámite ni recurso.

Nicaragua

1. Autoridad de registro de propiedad

El registro de propiedad en Nicaragua data de 1778 cuando se estableció una Notaría de Hipotecas u Oficios de Hipotecas, en León y posteriormente en Granada. En esta época el registro se llevaba en libros foliados y encuadernados. Dentro de éstos se registraban hipotecas, imposiciones, ventas de censos y tributos, y otros gravámenes. Esta oficina se constituye como el primer registro que presenta grandes avances en materia de publicidad a pesar de las limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y a la cantidad de registros habilitados para tal fin en la época.

En 1867, el Código Civil estableció el Registro del Conservador³¹, lo que permitió aplicar los principios de la publicidad y la especialidad, y dio lugar al registro de dominio de los bienes inmuebles y demás derechos reales sujetos de inscripción.

³¹ Código Civil, Libro II, Título VI, Capítulo III.

En 1904, entró en vigencia un nuevo Código Civil que aún continúa rigiendo en Nicaragua³². Con la entrada en vigor de este nuevo registro se abandona la técnica de folio personal y se sustituye por la de folio real (sistema que impera en la actualidad).

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

En 1980, el Registro de Propiedad es trasladado bajo la dependencia del Ministerio de Justicia del Poder Ejecutivo por Decreto de la Junta de Gobierno, pasando posteriormente a estar bajo el Ministerio de Finanzas y luego en 1990 nuevamente bajo el Poder Judicial.

Más recientemente en el 2009 se crea el Sistema Nacional de Registros (SINARE), como un organismo adscrito a la Corte Suprema de Justicia. Esta es una “institución pública, con personería jurídica, patrimonio propio, duración indefinida, y autonomía administrativa, funcional y financiera”, con capacidad para establecer delegaciones en las cabeceras de los Departamentos, las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y municipios del país.

En la actualidad el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil pertenece es una dependencia orgánica y administrativa del Poder Judicial, es la institución del Estado responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la tradición del dominio de Bienes Inmuebles y demás derechos reales sobre Inmuebles, la inscripción de personas jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil, y los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del Derecho Registral.

2. Organización y estructura

El registro de la propiedad está bajo el control, dirección, supervisión y administración de la Corte Suprema de Justicia, adscrita al Sistema Nacional de Registros.

El Sistema Nacional de Registros es administrado por una Comisión Especial de Registros y una Dirección Nacional de Registros, que será responsable de una serie de funciones.

³² Las disposiciones que rigen el Registro de la Propiedad se encuentran en el TomoII, Libro III, Título XXV.

El Registrador y los Registradores Auxiliares y sus suplentes son nombrados por la Corte Suprema de Justicia. Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los Registros Públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los Departamentos Geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la Región Autónoma del Atlántico Norte y Sur.

En Agosto del 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la apertura de la oficina No 17 del Registro Publico en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la Región Autónoma del Atlántico Norte (Rann) descentralizado territorialmente lo que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.

Las oficinas territoriales de los Registros Públicos comprenden a todas las entidades que por mandato de ley se encuentran en una sola oficina denominada por la Ley Orgánica del Poder Judicial como Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

3. Funciones y operaciones

El Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil es la institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Tiene como función principal dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.

“Dentro del Registro de Propiedad, son sujetos de inscripción los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales”.³³

³³ Ley General de los Registros Públicos, Título IV, Capítulo II, Artículo 73.

4. Inscripción de propiedad

El procedimiento de inscripción se inicia con el asiento del documento de presentación del derecho que se desea inscribir.

Para realizar la inscripción es necesario presentar información como la naturaleza de la propiedad, su situación actual, los límites con otras propiedades aledañas, la medida de la propiedad, además de presentar el nombre completo de la o las personas naturales interesadas o personas jurídicas, la naturaleza del título y su fecha y el nombre del tribunal o notario que ha realizado la escritura.

El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevará por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cuál se inscribirá o anotarán todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca.

Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al Registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.

Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo.

A su vez, las inscripciones y anotaciones correspondientes a cada finca se señalarán también con una numeración correlativa y especial. Las cancelaciones se señalarán con el mismo número del asiento que se cancela.

5. Inscripción de hipotecas

Es el procedimiento utilizado para la inscripción de los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de Hipoteca y las cédulas hipotecarias. El asiento de inscripción de las hipotecas deberá contener i) los nombres, apellidos y calidades del deudor y del acreedor; ii) el monto del crédito, sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr; y iii) el número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, tomo y folio en que se encuentre su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caracterizan.

En cuanto a las cédulas hipotecarias, para que puedan inscribirse será necesario que la garantía se constituya con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, es decir, que solo podrá constituirse hipoteca de cédula sobre bienes inmuebles que no estén gravados.

La inscripción debe hacer constar la siguiente información: i) consignación de la escritura pública (este documento expresa los requisitos generales, el número y valor de las cédulas emitidos como partes del crédito garantizado con la hipoteca; serie o series a que corresponda, fecha de emisión, plazo y forma de amortización, la autorización, nota en la que se hace constar que la hipoteca se constituye a favor de los tenedores presentes y futuros de las cédulas); ii) los requisitos de las cédulas, que a su vez contienen: la fecha y notario autorizante de la escritura, los datos de inscripción de la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, su valor y la cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere, el nombre y apellido de la persona del primer tenedor, la fecha y lugar de pago, la firma del Registrador o Registradora y la del dueño hipotecado; y iii) en caso de presentar una escritura de cancelación total o parcial al Registro Público, el Registrador o Registradora hará constar en dicha escritura la razón de cancelación total o parcial según sea del caso.

6. Título supletorio

Para el registro de un derecho real sobre una finca que careciere de documento escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble, se deberá demostrar la existencia de su derecho a través de un proceso de jurisdicción voluntaria. La parte interesada deberá probar la posesión sobre el inmueble para lo que presentará ante el Juez de Distrito Civil competente una solicitud de constatación judicial. Posteriormente se hará una audiencia en la que también deberán estar presentes un representante por la Procuraduría General de la República; la Alcaldía Municipal; los propietarios de las fincas o propiedades aledañas o colindantes. La solicitud deberá contener el nombre del solicitante tal y como aparece en su documento de identidad, su domicilio y ocupación; la naturaleza urbana o rural de la finca, el número registral de la finca, su ubicación dentro de la circunscripción territorial que compete al Juez, la extensión superficial expresada a través del sistema métrico decimal, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca; la denominación del derecho real cuya declaración judicial se pretende tener, el valor por el cual lo adquirió, las condiciones suspensivas o resolutorias que pudiesen haberse pactado con el transmitente, su extensión, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca; el nombre completo del transmitente u otorgante del derecho, certificación registral y catastral que acredite que el transmitente tenía la disponibilidad del derecho adquirido por

el solicitante (en caso de que la finca no estuviera catastrada aún, bastará con la certificación registral); declaración de haber estado en posesión del inmueble por diez años en las siguientes condiciones:

- Que le fue transmitido u otorgado por quien en el Registro aparece con derecho para ello;
- De buena fe
- Pacífica
- Continua; y
- Pública, es decir manifiesta.
- Nombre y apellidos de los propietarios de las fincas contiguas;
- Adjuntar plano topográfico elaborado por un profesional debidamente autorizado por la autoridad competente en la materia;
- Certificación registral de no existir documento inscrito que certifique el derecho cuyo reconocimiento y declaración se reclama. En caso de que se hubiera otorgado documento probatorio, la declaración de que se ha perdido y que resulta imposible encontrarlo, o bien, que se ha deteriorado de tal manera que se hace ilegible.

Posteriormente se publicará la solicitud en medios de comunicación escrito a nivel nacional y en la correspondiente página Web del SINARE con el objeto de que otras personas que tengan más o iguales derechos sobre el inmueble en solicitud por el interesado puedan ejercer oposición por un período de un mes. Si dentro de proceso se presenta una persona con igual o mejor derecho que el alegado por el solicitante, convierte este proceso de naturaleza voluntaria en contenciosa para lo cual un juez dictará sentencia.

De no presentarse opositor y lograr una acreditación de titularidad satisfactoria, el Juez dictará sentencia dentro de ocho días después de vencido el término probatorio y ordenará que el Registrador realice la inscripción correspondiente a favor del solicitante.

Costa Rica

1. Autoridad de registro de propiedad

El Registro Público nace con la Ley Hipotecaria, promulgada el 31 de octubre de 1865, la cual es una adaptación de la Ley Hipotecaria Española de 1861; se dictó con anterioridad al Código Civil de 1886.

Es la ley hipotecaria la que, de manera moderna establece las bases fundamentales del sistema registral costarricense; luego estas virtudes fueron enervadas con la incorporación de la materia registral como un solo título VII dentro del Código Civil que entro a regir por Ley n° 3 de 28 de setiembre de 1887.

La autoridad en materia registral de Costa Rica es el Registro Nacional que agrupa al Registro Inmobiliario que incluye los registros de propiedad inmueble, de hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, arrendamientos, zona marítimo terrestre, marinas turísticas y el Catastro Nacional, el Registro de Personas Jurídicas, que comprende: sociedades mercantiles, asociaciones civiles , poderes, curatelas, capitulaciones matrimoniales, Registro de Bienes Muebles, que incluye lo relativo a prendas vehículos, buques y aeronaves; el Registro de la Propiedad Industrial y el Registro Nacional de Derechos de Autor.

El registro de propiedad inmobiliaria, es bajo el Registro Inmobiliario, el encargado de la inscripción de propiedades y los derechos que sobre ellas se inscriben, incluyendo las hipotecas; es además la entidad encargada del Catastro Nacional. La evolución legislativa en materia inmobiliaria, desde que comenzó a funcionar el Registro, el 2 de septiembre de 1867, hasta el presente, ha sufrido varios cambios trascendentales, tanto en la técnica de inscripción como en los medios para publicitar lo inscrito.

En 1971 se comienza con la técnica de la microfilmación, la que en una primera etapa se utilizó para la microfilmación de los tomos del Diario y de hipotecas, y en una segunda etapa se utilizó para la microfilmación de los tomos de propiedad, labor que concluyó en 1978, quedando a salvo la información registral de más de cien años. Asimismo, se inició la microfilmación de los documentos que ingresaban por primera vez en el Registro y de los que salían inscritos; convirtiéndose la microfilmación en un medio auxiliar de la publicidad y como mecanismo para garantizar la certidumbre de lo inscrito.

En una segunda etapa se tenía la tarea de la mecanización de la fase operativa del Registro (calificación, inscripción y publicidad), en donde, cronológicamente, se dan varios pasos hasta llegar al proceso actual.

En 1979 se pone a prueba un sistema paralelo (utilización del sistema de tomos y el primer sistema mecanizado), en dos provincias y luego de algunas pruebas se implementó en todas las fincas del país. En 1981 se crea el primer centro de cómputo; y en 1984 se incorporan al nuevo sistema a todos los registradores, pues hasta ese momento, todavía se inscribían documentos utilizando el sistema de tomos.

En 1990 se rediseña el sistema de "folio real mecanizado" del año 1979, sustituyendo el sistema de "folio real mecanizado" con sustento en la microfilmación, por un sistema totalmente desmaterializado, utilizando únicamente medios magnéticos para todas sus funciones (incluyendo la digitalización de documentos en sustitución de la microfilmación). Este sistema que es el que actualmente opera en la inscripción y consulta de documentos, entró en vigencia en su totalidad desde el día 3 de enero de 1994.

Además desde 1994, se inicio el proceso de digitalización de la información y actualmente se está digitalizando la información que fue microfilmada y que es anterior a la década de los noventa.

En el año 2002, inicio un proceso de cambio tendiente a unificar la información gráfica y jurídica, culminado en el año 2009, con la ley que crea el Registro Inmobiliario, permitiendo la unificación bajo una dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional

2. Organización y estructura

El Registro Nacional de Costa Rica es una dependencia del Ministerio de Justicia, el cual integra bajo esta entidad los registros antes descritos. Es una institución dirigida por una Junta Administrativa conformada por siete miembros de diferentes, presidida por el Ministro de Justicia e integrada por un representante del Colegio de Abogados de Costa Rica, un Abogado y Notario en Ejercicio, un representante de la Dirección Nacional de Notariado, uno perteneciente al Colegio de Ingenieros Topógrafos, a la Procuraduría General de la República y al Instituto Costarricense de Derecho Notarial.

La Junta Administrativa es el órgano rector del Registro Nacional y debe velar por el fiel cumplimiento de las políticas institucionales y el mejor aprovechamiento de los recursos de los que dispone la institución. Además es el órgano encargado de hacer cumplir las disposiciones que dictan los organismos estatales.

El Registro Nacional de Costa Rica cuenta con un Director General que es nombrado por el Poder Ejecutivo de una terna propuesta por la Junta Administrativa. El Director tiene bajo su cargo a los directores de las diferentes dependencias que integran el Registro Nacional, una de las cuales es la del Registro Inmobiliario.

El Registro Inmobiliario (RI) tiene como finalidad brindar seguridad jurídica en el tráfico de los derechos reales, hacer constar la publicidad garante de la propiedad y la adquisición de los derechos reales, así como brindar celeridad en los procesos de calificación e inscripción de los derechos reales.

El Registro Inmobiliario cuenta con un nivel directivo al que pertenecen el director y dos subdirectores a cargo de dos divisiones la catastral y la registral.

3. Finanzas y presupuesto

El presupuesto del Registro proviene directamente del Presupuesto Ejecutivo que es aprobado por la Asamblea Legislativa. El Ministerio de Justicia propone al Ministerio de Hacienda el presupuesto de operaciones del Registro Nacional, el cual es posteriormente enviado a la Asamblea para aprobación.

El Registro genera sus ingresos a través de la prestación de servicios. El costo de cada servicio brindado por el RN es a su vez fijado por leyes nacionales y por lo tanto no pueden ser modificadas. No obstante lo rígido de las tasas y aranceles por los servicios, esto es suficiente para cubrir los costos de operación del Registro y mantenerlo en una situación superavitaria, los cuales son enviados al Tesoro Nacional. Es importante destacar que existe un límite al gasto en el que puede incurrir el Registro, el cual no cubre inversiones para el mejoramiento y modernización de los sistemas tecnológicos.

4. Procedimientos de inscripción

Dentro del Registro Inmobiliario se inscribe todo lo relativo al título de dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes ahí inscritos.

Dentro del registro de hipotecas, se inscribe la constitución, modificación o cancelación del derecho de hipotecas. El registro lleva un sistema de ordenación de diario, donde se anota la presentación de la aplicación llenada por un notario, junto con los documentos de respaldo en orden cronológico. La aplicación describe el derecho o los intereses que se desea sean inscritos, identificación de la propiedad, a través del número único de la ficha, la información de sus titulares, el número correspondiente al plan de catastro para la propiedad, y declaración del valor de la propiedad o transacción y el correspondiente pago de los timbres. A cada aplicación se le asigna un boleto de seguridad del notario que autorizó la transacción y los cuales son emitidos por el Registro Nacional. Una vez la aplicación es anotada en el libro de diario y se genera un número correlativo al documento, se le estampa la fecha y hora de recepción y se escanea los documentos para alimentar la base de datos. Se agrega una nota al archivo electrónico en la cual se incluye un resumen de la aplicación, su número correlativo y la fecha y hora en la que oficialmente fue entregado al registro. Con la recepción del documento y su imagen registrada, se procede a la anotación que posteriormente derivará en el reparto a los registradores para la realización de la calificación registral. Durante este paso se realiza una verificación y un examen previos de los documentos presentados para registración. El registrador debe comprobar que los títulos presentados cumplan con todos los requisitos legales y calificar a más tardar dentro de los ocho (8) días siguientes a la recepción del documento que les han sido entregados. Sin embargo, este plazo no operará para aquellos documentos a los que se les de el carácter de complejos, o en los que se encuentren errores u omisiones en las aplicaciones o en los documentos de soporte presentados. En los casos en los que no se encuentran errores dentro de la aplicación o los documentos de soporte, se aprueba y es firmada de forma digital por el registrador. Se anexa una copia del título y se anexa a la aplicación, que luego es retirado por el interesado. Dentro del plazo de una hora, la información ya ha sido actualizada en el sistema y puede ser consultada por el público en general.

5. Inscripción de hipoteca

El Reglamento del Registro Público y las Guía de Inscripción Registro Público de la Propiedad Inmueble describen detalladamente el proceso y los requisitos para la

inscripción de las hipotecas, también se ofrece una descripción de las diferentes clases de hipotecas y sus diferencias.

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de la propiedad para garantizar una deuda y para su inscripción es necesaria la comparecencia del deudor así como todos sus datos personales, lo que también aplica para el caso de las personas jurídicas. Se debe proveer todos los datos de acreedor, aunque no es necesaria su comparecencia. Debe incluirse dentro de la escritura las características del crédito, el plazo, forma de pago, tasa de interés y demás condiciones del contrato. Se debe hacer constar además, la descripción completa de la propiedad garante, así como su plano catastrado. La escritura también podrá contener otra serie de disposiciones para aclarar la naturaleza o rol de la propiedad como garante.

6. Prescripción positiva (título supletorio)

El Código Civil Costarricense establece que se deben cumplir tres condiciones para que una prescripción positiva tenga lugar, el solicitante debe poseer el título de la propiedad, actuar de buena fe y debe estar en posesión legal de la propiedad.

Para aquellos que carecen del título de propiedad, la única forma de adquirir derechos sobre la propiedad proviene de la ocupación, sin embargo, esta medida solo opera en los casos de tierras o propiedades que no han sido reclamadas por otros. La posesión legal requiere de al menos un año de ocupación. La posesión debe darse de forma continua, pública y tranquila. Las prescripciones de posesión positiva requieren de al menos 10 años de posesión.

Cuando un solicitante cumple todos los requisitos formales y legales para la prescripción positiva, debe hacer una solicitud ante la corte local. Se dará un período de audiencia a posibles propietarios que será anunciado mediante periódicos nacionales. De existir algún propietario que reclama los derechos sobre la propiedad, entonces el juez dejará sin efecto la petición, por el contrario, de no existir opositores, el juez tomará los testimonios de los vecinos de la propiedad. Con la corroboración de lo plasmado en la aplicación, el juez está facultado para la emisión de un título prescriptivo a favor del solicitante.

Panamá

1. Autoridad de registro de propiedad

El Registro Público (RP) de Panamá se creó mediante Ley No. 13 del 27 de enero de 1913 como una dependencia de la Secretaría de Gobierno y Justicia. Posteriormente, en Enero de 1999, mediante Ley No. 3 para a constituirse como una entidad autónoma caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera, sujeta únicamente a las políticas, orientación e inspección del Órgano Ejecutivo y la fiscalización de la Contraloría General de la Republica.

El RP de Panamá es la institución gubernamental encargada de verificar, registrar y dar fe de las transacciones comerciales que tengan efectos legales contra terceros. Tiene bajo su competencia el registro de la Constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, sociedades anónimas, naves y aeronaves, asociaciones civiles con o sin fines de lucro, fundaciones de interés privado, inscripción de hipotecas sobre bienes muebles y la expedición de certificaciones de los actos inscritos. Tiene como misión la actualización, recopilación, integración y certificación de la autenticidad de los documentos, títulos y actos registrados para ofrecer seguridad jurídica de la propiedad privada a los usuarios. Además conserva y custodia documentación histórica del país, y mantiene un sistema registral tecnológico, eficiente, eficaz e innovador.

2. Organización y estructura

El RP de Panamá es una institución autónoma que depende del ejecutivo. Cuenta con una junta directiva, integrada por seis miembros representantes de los Ministerios de la Presidencia, Gobierno y Justicia, y Hacienda y Tesoro; así como tres miembros más designados por la Presidencia. La Junta Directiva tiene la responsabilidad del establecimiento de las políticas generales para el funcionamiento del RP, aprobar el presupuesto general de la institución con base al proyecto presentado por el Director General del RP; estructurar, reglamentar, determinar la cuantía y alterar tasas y derechos, por los servicios que presta la entidad; aprobar el reintegro al presupuesto del Gobierno

Central de los excedentes de fondos y otros que son necesarios para el buen funcionamiento de la institución.

El Director General es la segunda autoridad dentro del RP, es la responsable de la conducción técnica y administrativa de la institución. Esta autoridad es designada por el Ejecutivo por un plazo de cinco años y es parte de la Junta Directiva.

El Registro Público está conformado por cuatro direcciones: i) la Dirección Nacional de Archivo Nacional; ii) la Dirección Nacional de Tecnología; iii) la Dirección Nacional de Firma Digital; y, iv) la Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación. Es esta última dirección una unidad de coordinación operativa, que está constituida por diferentes departamentos que tienen a su cargo toda la función registral. El RP tiene instalaciones en la Sede Central y ocho Regionales a nivel nacional. Las oficinas regionales están a cargo de un Administrador, quien es el responsable directo ante el Director General del RP. Las oficinas regionales están ubicadas en las provincias de Colon, Chorrera Coclé, Chiriquí, Herrera, de los Santos y Veraguas.

3. Finanzas y presupuesto

La Junta Directiva es la encargada de aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la entidad, así como los gastos extraordinarios con base a proyectos que presente el director general.

La recaudación de ingresos del Registro Público de Panamá es mediante los diversos mecanismos, que incluye:

- Las tarifas y tasas que preste en el desarrollo de sus actividades como lo son la reestructuración, reglamentación, determinación, fijación de la cuantía y alteración de tasas y derechos, por los servicios que preste la entidad.
- El monto de todo rendimiento o mayor valor originado en la constitución de depósitos a plazo fijo con los excedentes que obtenga la entidad.
- El producto de las concesiones que otorgue para la prestación de sus servicios.
- El saldo en caja de los recursos propios de la entidad obtenido al final de cada ejercicio.
- Las sumas que dentro del Presupuesto General del Estado adicionalmente le sean asignadas.

- Todo otro ingreso no contemplado expresamente y que no sea incompatible con las funciones de la entidad.

República Dominicana

1. Autoridad de registro de propiedad

La Ley Sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, Ley No. 2914 se promulga en República Dominicana en 1890, con ello entra en funcionamiento el Sistema Ministerial, la cual permitía que la transcripción fuera facultativa en el país.

En 1920 fue dictada la Orden Ejecutiva No. 511 que establece el Sistema Torrens, como sistema registral de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana que sirvió de base para el desarrollo inmobiliario del país.

En República Dominicana es la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria la que se encarga del manejo de todos los servicios comunes y de carácter administrativo en cada una de las dependencias de la jurisdicción inmobiliaria, a través de la provisión de los recursos materiales y financieros.

En el 2005 se promulga la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que facilita la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos, tales como: la técnica del folio real, el uso del GPS para la ubicación de las parcelas, implementación de sistemas informáticos para el control y organización de archivos, publicidad de la información y manejo de operaciones en los distintos órganos de la Jurisdicción.

2. Organización y estructura

La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original; la Dirección Nacional de Registro de Títulos; y, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

El manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria, los servicios comunes y administrativos serán llevados a cabo por un titular dentro de la Administración General que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la Suprema Corte de Justicia. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano que se encarga de supervisar, coordinar y regular el funcionamiento de las oficinas de registro de títulos. En este sentido, conoce el recurso superior jerárquico contra las actuaciones de los Registradores de Títulos a nivel nacional.

Son órganos supeditados a la supervisión de la Dirección Nacional de Registro de Títulos que se encargan de expedir los certificados de títulos, que prueban la existencia del derecho de propiedad, a los titulares de los mismos. Asimismo, realizan todos los asientos de cargas, gravámenes, transferencias y modificaciones parcelarias después del saneamiento, cancelando y expidiendo nuevos certificados en los casos que fuesen necesarios.

3. Finanzas y presupuesto³⁴

De los ingresos generados por los servicios de contribuciones especiales brindados por la Jurisdicción Inmobiliaria, el 60% serán destinados a un Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, que deberá asignar hasta un 10% para el fomento e impulso de la regularización del derecho inmobiliario en el país y el 40% para el funcionamiento y sostenibilidad de los órganos que contempla la Jurisdicción Inmobiliaria.

La Suprema Corte de Justicia está en la facultad de establecer por la vía reglamentaria las tasas por los servicios prestados por la Jurisdicción Inmobiliaria. La recaudación obtenida es utilizada para el mantenimiento y sostenibilidad de la institución.

4. Procedimientos de inscripción

El primer registro o inmatriculación se produce a través de un procedimiento de orden público que se denomina saneamiento, se procura la depuración de los derechos en el Tribunal inmobiliario de primer grado (Tribunal de Jurisdicción Original) que dicatará una sentencia de adjudicación que será inscrita en el Registro y éste expedirá el Certificado de Título que acredita en derecho.

Como se advierte, para que un inmueble pueda ser Registrado debe estar correctamente determinado, ubicado e individualizado, es decir, debe tenerse plena certeza de que el inmueble existe, de cómo es y donde está. La mensura catastral es el

³⁴ El Fondo de Garantía no está funcionando aún porque el nivel de recaudatorio aprobado por la Ley No. 51-07 modificó los niveles de recaudación previstos por la Ley No.108-05, de Registro Inmobiliario

procedimiento por el cual se prueba la existencia del inmueble, se determinan sus límites, su forma y su ubicación; todo ello se documenta en el plano de mensura, y una vez aprobada la mensura, el plano pasa a ser el documento de identidad de la parcela.

Este sistema corresponde al Torrens, tiene una fuerte de pública registral, el derecho es imprescriptible, y desde el punto de vista de la inscripción tiene un efecto constitutivo. Las transferencias tienen que pagar aproximadamente el 3% del valor del inmueble, en tanto que la hipoteca aproximadamente el 2% del monto de la misma.