

# INFORME SOBRE LAS IRREGULARIDADES EN EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

*IRREGULARIDADES  
Y DENUNCIAS  
SOBRE ACTOS DE  
CORRUPCION EN EL  
INSTITUTO DE LA  
PROPIEDAD*

## Contenido

INTRODUCCION .....	3
MARCO HISTORICO .....	4
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	5
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION PREDIAL.....	7
Situaciones Negativas Que Derivan De Las Irregularidades Juridicas Y Administrativas En La Direccion De Regularizacion Predial: .....	8
PROPUESTAS GENERALES: .....	10
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y GEOGRAFIA .....	12
Situaciones Negativas Encontradas En La Direccion General De Catastro Y Geografia:.....	12
PROPUESTAS GENERALES: .....	13
DIRECCION GENERAL DE PROPIEDAD INTELECTUAL.....	14
DIRECCION GENERAL DE REGISTROS .....	14
Situaciones Negativas Encontradas En La Direccion General De Registros: .....	15
PROPUESTAS GENERALES: .....	18
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS .....	19
INSPECTORIA GENERAL .....	20
CONCLUSIONES .....	23
DENUNCIAS INTERPUESTAS EN LA INSPECTORIA GENERAL DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD (2009- 2013) .....	25
Denuncias presentadas ante Inspectoría del Instituto de la Propiedad .....	25
SOLICITUDES DE INFORMACION .....	26
Solicitudes De Información Presentadas.....	26
DEMANDAS JUDICIALES PROMOVIDAS POR LOS USUARIOS EN CONTRA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD POR DIFERENTES MOTIVACIONES.....	29
Juzgado de Letras de lo Contencioso Administrativo: .....	29
Procuraduría General de la Republica: .....	29
Demandas de mayor cuantía interpuestas .....	30
DEMANDAS JUDICIALES INTERPUESTAS POR EX EMPLEADOS A RAZON DE DESPIDOS INJUSTIFICADOS .....	31
Dirección Legal del Instituto de la Propiedad: .....	31
PROCESOS LABORALES ENCAUSADOS EN CONTRA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD .....	31
Secretaria de Estado en los Despachos de Trabajo y Seguridad Social: .....	31
CASOS EMBLEMÁTICOS.....	32
1. Caso Roatan.....	32
2. Caso Davivienda .....	39

3.	Caso Aeropuerto “Ramon Villeda Morales” .....	40
4.	Caso Adulteración De Recibos De Pago .....	41
5.	Caso Equipo Tecnológico.....	42
6.	Caso Indemnización De Daños Y Perjuicios Por Lps. 976,679,204.00 .....	43
7.	Caso Recursos Humanos .....	44
8.	Caso Colonia Cristiana .....	45

## INTRODUCCION

El análisis sobre la situación del Instituto de la Propiedad en Honduras, puede ser considerado como un instrumento valioso para la mejora y protección de los derechos de Propiedad, y de igual forma procurar que los titulares de dichos derechos tengan acceso a la seguridad jurídica que les corresponde, misma que deberá garantizarse aplicando los Instrumentos Jurídicos, Administrativos y Tecnológicos que sean necesarios, y asegurándonos que los mismos vayan orientados al desarrollo de la persona humana y de la sociedad.

De esta manera, el presente estudio nos permitirá identificar las necesidades y prioridades de nuestra población, así como el conocer la situación real de ese Instituto. Conocimiento que se obtuvo, a través de la búsqueda y solicitud de documentos, datos e indicadores, utilizando para tal fin los procedimientos establecidos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Y sobre lo anterior, vale la pena mencionar que muchas de las Instituciones o dependencias de estas, a las que se solicitó información sobre el desarrollo de las diferentes transacciones registrales o procedimientos administrativos. No prestaron, la colaboración que esperábamos por lo que fue necesario acudir al Instituto de Acceso a la información Pública, a interponer los Recursos de Revisión correspondientes.

Este documento se realiza, con la finalidad de contribuir en el reconocimiento y protección de los derechos de la propiedad privada, municipal y nacional, así como el de facilitar la realización de todos los actos y negocios jurídicos relativos a la propiedad.

## MARCO HISTORICO

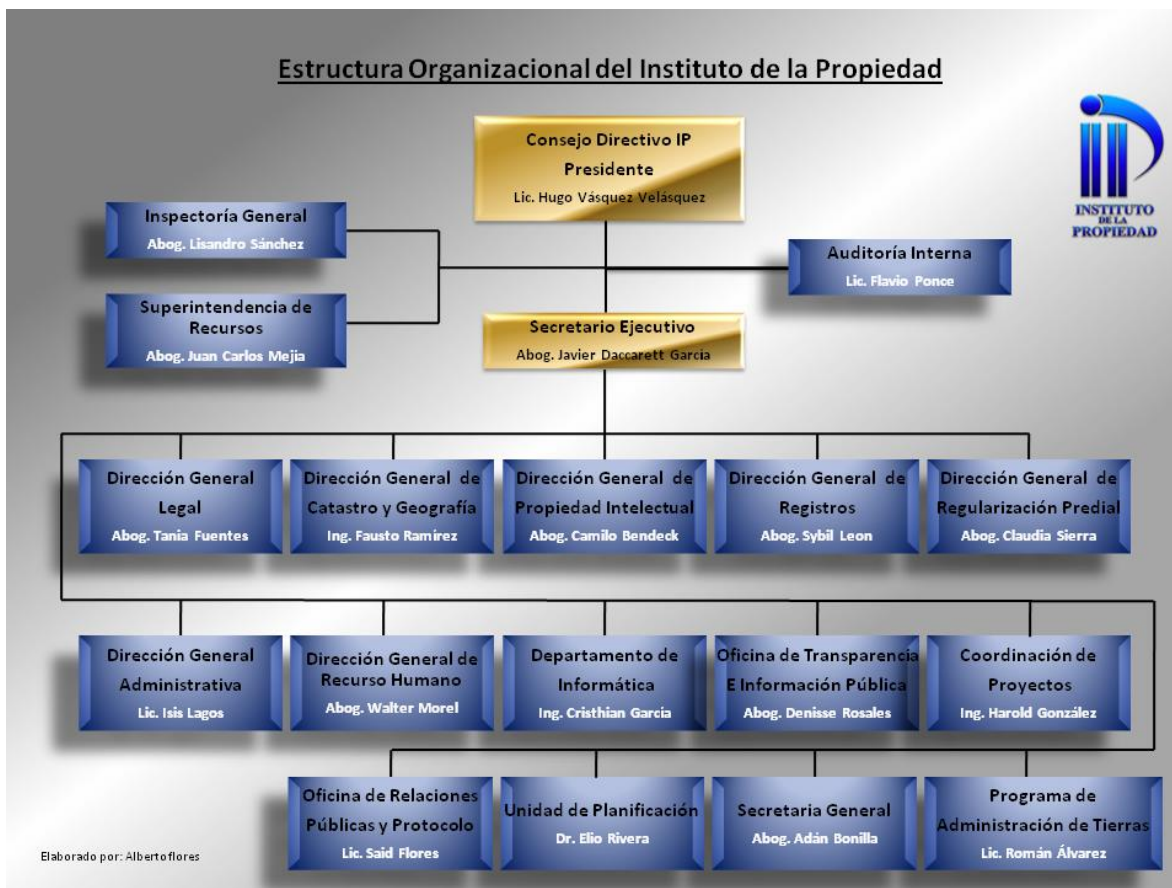
El Registro de la Propiedad en Honduras nace como Institución a partir de 1,880 como apendice del Código Civil de ese mismo año, y bajo la egida de la Corte Suprema de Justicia, y desde ese momento surgen y evolucionan diferentes tecnicas registrales, como ser: la publicidad registral, la obligatoriedad de inscribir los bienes que se poseen en los diferentes registros, el tracto sucesivo, etc.

Pero, es hasta el año 2004 mediante el Decreto No. 82-2004 que se crea propiamente el Instituto de la Propiedad, su Ley y respectivo reglamento. Proceso que comenzo con el traspaso de los activos, derechos, informacion, recursos financieros y presupuestarios. medios necesarios que seguidamente permitieron la consolidacion del patrimonio del Instituto de la Propiedad.

Institucion, que en la actualidad presta una amplia gama de servicios como ser: la propiedad mueble e inmueble, mercantil, intelectual, derechos reales, regularizacion de la propiedad raiz a la poblacion que la requiere y otros derechos. Y teniendo como principal objetivo de creacion el hacer expeditos, efectivos, transparentes y equitativos todos los servicios juridicos de propiedad que se prestan en esa Institucion.

## ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

En la actualidad, y según lo establecido en la Ley de Propiedad el Instituto se organizo de tal forma, que sus miembros puedan desarrollar de forma optima las labores ha ellos encomendadas, para asi alcanzar los propositos y objetivos Institucionales, estructura que se presenta a continuacion:



En el presente estudio, se realizó un profundo análisis sobre la situación real del I.P., su Estructura Institucional, funcionamiento, administración y supervisión de procedimientos, cumplimiento de las Leyes, mecanismos de coordinación interinstitucional, etc. Resultando, que en la actualidad dicho Instituto no satisface las necesidades de la población, ni persigue los fines para los cuales fue creado y en muchas ocasiones hasta perjudica a los usuarios de los servicios que presta. Y lo anterior, no es responsabilidad de la Institución como tal, ni de las Leyes que rigen el funcionamiento de los procesos.

aunque no desconocemos que para un mejor funcionamiento deben haber reformas puntuales en algunos artículos de la Ley de Propiedad y su Reglamento. Pero, en su mayoría estos desaciertos corresponden a los funcionarios públicos, quienes ocupan puestos de trabajo en la estructura organizacional de dicha Institución.

La insatisfacción diaria de las personas respecto a la acción del Estado y sus Instituciones, se refleja en las quejas, reclamos y denuncias que se reciben en el Instituto de la Propiedad, mismas que alcanzaron un total de 410 denuncias interpuestas ante la Inspectoría General de ese Instituto, dato recogido desde el año 2009 hasta la fecha, y sumado a esto encontramos las Demandas presentadas ante los Tribunales de la República. Esto es alarmante, son muchas las quejas, y eso significa que la situación dentro de ese Instituto viene por años muy mal.

Lo anterior, se debe a que la Honduras de hoy está conformada por una sociedad civil consciente de su realidad, siendo mucho más reflexiva y crítica; más diversa y menos tolerante con la ineficiencia, el cortoplacismo, la falta de transparencia. Por eso, la insatisfacción social aumenta, porque el Estado se hizo débil y además ineficiente, con serias dificultades en la planificación para el uso de sus recursos; y tal cosa provoca reacciones que se vuelven signos de alarma, que exigen atención inmediata y cambios firmes para redefinir el rumbo interinstitucional.

A continuación, se dará a conocer la problemática encontrada en las diferentes Direcciones Generales de ese Instituto, que según lo escrutado son las que representan mayor conflicto dentro del mismo:

## **DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION PREDIAL**

Es la Unidad encargada de implementar el proceso de regularización de propiedad a nivel nacional, integrando al sistema de registro de catastro a las personas naturales que no poseen el documento respectivo que los acredite como dueños legítimos de su propiedad con seguridad jurídica, así como a los barrios y colonias que surgieron de forma desordenada, incorporándolos a las ciudades de forma organizada.

Si bien es cierto, se han obtenido avances en el saneamiento de los espacios ocupados irregularmente, pero a la vez dichos procesos se han visto rodeados de actuaciones ilegítimas, nulas, con vicios de fondo y forma, negligencia administrativa y además el desinterés generalizado que existe en la aplicación estricta y apegada a Derecho de la Ley por parte de las autoridades del Instituto de la Propiedad. Lo anterior, son algunas de las principales causas de los conflictos que se avistan en los diferentes expedientes de Regularización, de igual forma se obvian requisitos elementales que son parte del proceso, y aunado a esto el Estado hace grandes esfuerzos económicos para beneficiar a las personas que carecen de un título de propiedad, sin embargo las dependencias del Instituto de la Propiedad que intervienen en dichos procesos no hacen bien, ni siquiera lo que dentro de sus funciones les corresponde, no estudian a profundidad la naturaleza jurídica, ni el tracto sucesivo de los predios objeto de regularización y como consecuencia de este mal desempeño, han afectado indiscriminadamente la propiedad privada, nacional o fiscal y ejidal, surgiendo como consecuencia de lo antes expuesto un sin número de reclamos a lo interno del Instituto, que por no ser resueltos de forma oportuna a los usuarios, aun asistiéndoles a ellos el derecho. Estos se ven en la necesidad de acudir a los Tribunales de la República, para que sea en esa Instancia donde se les reconozca su derecho y se les repare el daño económico causado, demandas millonarias que pudieron evitarse de haber sido manejadas, de forma responsable y consiente por parte de los funcionarios públicos desde el inicio del trámite de la regularización. A continuación detallamos algunas de las situaciones negativas encontradas en la Dirección General de Regularización Predial y las recomendaciones al respecto:



## Situaciones Negativas Que Derivan De Las Irregularidades Juridicas Y Administrativas En La Direccion De Regularizacion Predial:

- Cuando en el Instituto de la Propiedad se falsean los procedimientos o se obvian requisitos indispensables para la regularizacion, provocan: un muy alto nivel de conflictividad sobre la tenencia de bienes inmuebles, lo que representa una fuente de disputas y violencia entre los pobladores tanto de la zona rural como urbana, asi como la disminucion del valor mercantil de bienes cuya tenencia no esta suficientemente respaldada legalmente, limitaciones en el acceso al credito en particular a traves de las hipotecas, etc;
- Las incongruencias existentes entre el area de terreno aprobado mediante Decreto ejecutivo que da paso a la expropiacion por necesidad publica, y el area que realmente esta ocupado por los barrios o colonias que solicitan la regularizacion. el Estado debe exigir al Instituto de la Propiedad como ente responsable de dichos procesos, la exactitud en cuanto a la medida del area a expropiar, para asi evitar el surgimiento de ocupaciones silenciosas, asi como que existan grandes diferencias en los pagos del justiprecio, conflictos comunales, planos incorrectos, entrega de titulos ilegales por encontrarse fuera del area señalada por el Decreto Ejecutivo, etc;
- En la documentacion que contienen los expedientes referentes a la expropiacion, no existe uniformidad, ni claridad en cuanto al procedimiento a seguir, ni la formalidad e interes que deberia existir por el tipo de poblacion a quien son dirigidos los mismos. Del mismo modo, se observo que el procedimiento administrativo y tecnico trabaja notoriamente de forma aislada, y sumado a lo anterior la falta de planeacion e investigacion juridica, trae como consecuencia que las colonias o barrios beneficiarios del proceso de expropiacion, no concluyan exitosamente el mismo;

- Otra situación que se detectó en el proceso investigativo, es que previo a la Reforma del Artículo No.75 de la Ley de Propiedad, la Dirección General de Regularización Predial fraccionaba los predios después del límite permitido por la Ley, para beneficiar al solicitante. Incurriendo, así en un grave ilícito por que la Ley hasta su reforma, tenía un techo no mayor de cinco (5) hectáreas ubicados en tierras nacionales o fiscales para que pudieran ser tituladas por el Instituto de la Propiedad, asimismo, se verificó que los predios titulados de esta forma, aparecen algunos a nombre de una misma persona y otros titulados a nombre de diferentes propietarios (testaferros), pero en ambos casos el común denominador es que en su conjunto conforman grandes extensiones de territorio de uso exclusivo de la persona natural que tenía la posesión del mismo, y lastimosamente por años el Instituto de la Propiedad permitió y fue parte activa en esta ilegalidad, excediéndose en sus atribuciones, en lo referente a los límites establecidos en la Ley;
- La tardanza en el proceso de regularización genera incertidumbre en los habitantes quienes al no tener la certeza de poder mantener el dominio de la propiedad, o una futura legalización del predio ocupado. provocan una seria degradación ecológica, debido a que las partes en conflicto tienden a sobre explotar los recursos naturales que se encuentran en su posesión;
- Otra problemática, es que al excluirse o anularse los barrios y colonias de los procesos de regularización, las autoridades del Instituto no ofrecen alternativas para la consecución en la obtención de la seguridad jurídica que esta parte de la población requiere. En vista, que no orienta a la población sobre los pasos a seguir después que se da la exclusión o anulación de dichos procesos, igualmente no se precisa si por haber sido excluidos de uno de los mecanismos de regularización, se les descarta automáticamente de los demás mecanismos. La falta de voluntad para tomar decisiones político –administrativas, ha generado en la población

incertidumbre, descontento, el surgimiento de ocupaciones silenciosas, conflictos comunales y el irrespeto a la propiedad privada;

- El I.P. esta promoviendo una oleada de asentamientos humanos en zonas consideradas como de riesgo, por el alto nivel de vulnerabilidad climatica al que estan expuestas. En virtud, de la irresponsable entrega de titulos de propiedad en dichas zonas, sin contar con un estudio previo sobre factibilidad y seguridad para la poblacion que va a ocupar los mismos, el Instituto no ha mostrado interes en la busqueda de alianzas con las Instituciones gubernamentales, que por las funciones a ellos encomendadas deben tener conocimiento sobre la vulnerabilidad territorial;
- Según lo estipulado en la Ley, despues de fijado el justiprecio de los predios, deben los pobladores iniciar los pagos a traves de un fideicomiso, contrato que se suscribira con el banco que la colonia o barrio elijan. Pero, se tiene conocimiento sobre el caso de la Colonia Cristiana en el Departamento de Cortes, que en forma abusiva e ilegal se suscribieron dos (2) contratos fiduciarios con diferentes Instituciones Bancarias, cuando según la Ley es solamente una Institucion la que debe administrar los pagos.

### **PROPUESTAS GENERALES:**

- Que la Direccion General de Regularizacion Predial, garantice una real participacion democratica a sus usuarios. Asi, como que lleven a cabo una socializacion autentica sobre el procedimiento para la regularizacion, requisitos, etapas,etc. y sobre los roles que desarrollan cada una de las dependencias que intervienen en dichos procesos, asegurando un trato igualitario a sus solicitantes, medida que incidira positivamente reduciendo los niveles de corrupcion a lo interno de esa Direccion;

- Suscribir Convenio de Cooperación con la Asociación de Municipios de Honduras (AMHON), con el propósito de coordinar esfuerzos con la Dirección de Regularización Predial para que únicamente se tramiten, los procesos de regularización iniciados por los patronatos legalmente constituidos y reconocidos por las autoridades municipales, y de esta forma evitar conflicto, confusión y desorden entre las personas que aspiran a la titulación masiva;
- El Director General de Regularización Predial, por lo complejo de sus funciones debe tener amplio y preciso conocimiento sobre los procesos de regularización a nivel nacional, para que en esa Dirección no se continúe en una posición cómoda e incoherente, alegando desconocimiento de las actuaciones ejecutadas por parte del personal dependiente de la misma, en los Centros Regionales del I.P., por lo que sugerimos a esa Dirección ser más proactiva en cuanto a sus funciones y establecer protocolos uniformes sobre los procesos de regularización a nivel nacional, para así hacer a la Dirección General responsable por todo los trámites de regularización en el País;
- Establecer una política administrativa que asegure el cumplimiento de los planes elaborados, el adiestramiento y la permanencia del personal operativo clave, libre de injerencia política y partidaria y que el acceso a la información sea transparente;
- Que el Consejo Directivo abra espacio a organizaciones de la sociedad civil para que puedan participar en el control y verificación del desarrollo de los procesos de regularización ejecutados y brinden sus aportes al respecto, por tener estos contacto directo con la población y el conocimiento de sus necesidades;
- Que se conforme un equipo de promoción social con presencia en las comunidades que van a ser objeto del proceso de Regularización para que estas divulguen efectivamente la Ley, los mecanismos y recursos con que se cuentan

para hacer valer los derechos y deberes, y así cerrar los espacios a personas que por intereses particulares pretendan desestabilizar dichos procesos, etc.

## **DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y GEOGRAFIA**

Como su nombre lo indica, esta Dirección es la que debe tener la información cierta, coherente y actual del Registro de los bienes inmuebles inscritos y por inscribir, así como es el responsable de la identificación de los bienes inmuebles, recursos naturales, agropecuarios y de la infraestructura del País. Es por las funciones que desarrolla, que se encuentra estrechamente vinculada con las demás Direcciones de ese Instituto, verificándose que en gran medida los informes emitidos por esa Dirección son los responsables de serios conflictos, que en el futuro generan pérdidas millonarias para el I.P. estos desaciertos, se deben a la falta del previo estudio para determinar la naturaleza jurídica de la propiedad, la verificación del tracto sucesivo de la misma, no poseen la información catastral exacta, ni actual, etc. Y consecuentemente las dependencias que trabajan con la información que proporciona esta Dirección de igual forma no logran sus objetivos, por los errores que contiene la información que estos proporcionan. Tener establecida la condición legal de la tierra debe ser de mucha importancia, no solo para la Dirección General de Catastro y Geografía, sino también para el Instituto de la Propiedad por su labor de titulación.

### **Situaciones Negativas Encontradas En La Direccion General De Catastro Y Geografia:**

- Varias Alcaldías Municipales actualmente presentan problemas para desarrollar obras sociales, como por ejemplo: proyectos de vivienda. En virtud, que hasta la fecha en algunos lugares todavía no se encuentra identificada la tierra como ejidal, para que estos puedan disponer de ella esto se debe a que aun no se ha levantado la información catastral respectiva;

- Se verifico que esta Direccion no esta haciendo el uso debido del Folio Real;
- No coteja con exactitud las areas poligonales, en relacion a lo que se publica en los Decretos Ejecutivos de Expropiacion, no hay depuracion de las areas. lo que ocasiona que en este tipo de procesos se trabaje sobre los poligonales generales con los que cuenta el catastro municipal y no sobre el de las areas expropiadas;
- Los levantamientos catastrales muchas veces carecen de coordenadas fisicas, como ser: areas, rumbos, distancias y colindancias;
- Ademas, se constato que las areas fisicas expropiadas no coinciden con la informacion que contiene el Sistema Unificado de Registros (SURE);
- La Direccion de Catastro y Geografia no confia en la informacion proporcionada por el Programa de Administracion de Tierras (PATH), por lo que esta Direccion repite el proceso, consideramos que deben trabajar de forma conjunta, complementandose y aunando esfuerzos por el fin comun, esto a fin de evitar la dualidad de informacion y la doble inversion economica del Estado en el mismo proposito.

#### **PROPUESTAS GENERALES:**

- Que la D.G.C.G. complete la informacion registro catastral en aquellos casos donde los procedimientos catastrales no hayan concluido;
- Se recomienda la revision de la informacion ya levantada, la que tambien debera corroborarse en el campo para evitar errores, y de esta forma se lograra sentar las bases de un inventario detallado que pueda tener una multiplicidad de aplicaciones de indole fiscal o administrativa;

- Cuando se hagan modificaciones o cambios de claves catastrales, recomendamos se cite en legal y debida forma a los colidantes, para que estos hagan prevalecer sus derechos;
- La descripcion fisica de los bienes inmuebles, la identificacion de su titular o de su naturaleza juridica no son actividades que pueden abordarse de un dia para otro, asi mismo la elaboracion de un catastro fiable requiere de la inversion de recursos economicos durante un lapso determinado de tiempo, y de un proceso politico administrativo que mantenga su confeccion como una actividad permanente del Estado y no como el proyecto de un Gobierno en particular.

### **DIRECCION GENERAL DE PROPIEDAD INTELECTUAL**

El area de Propiedad Intelectual se encuentra en una etapa positiva de cambio, considerando que a lo largo del presente estudio pudo verse que se han implementado politicas para mejorar la eficiencia interna de dicha Direccion, situacion que se refleja observando las pocas denuncias que hay en contra de la misma. Por tanto, consideramos que esta Direccion esta cumpliendo su rol, protegiendo los derechos de carácter personal y patrimonial que atribuyen al titular, de la dispocision y explotacion de sus obras y prestaciones. Creemos, que esta Direccion se esta desarrollando dentro de los margenes normales de funcionamiento, y es a raiz de ese buen desempeño que se esta incentivando la creacion y a la inversion en obras y prestaciones, de las que se beneficia la sociedad en su conjunto.

### **DIRECCION GENERAL DE REGISTROS**

Constituye un pilar de seguridad juridica en nuestro Pais, por la importancia transcendental de las actividades registrales que desarrolla y por los principios que la

rigen según su finalidad, como ser: el garantizar a los usuarios y terceros que las inscripciones y servicios registrales se efectuen de forma organizada, con eficacia registral, legalidad, prioridad, rogacion, obligatoriedad, publicidad, tracto sucesivo, especialidad, celeridad y fe publica registral.

Fue necesario, enumerar antes los principios que enmarcan Registro para denotar la grave crisis que afronta esta Direccion actualmente, la que se agrava dia a dia sin que las autoridades tomen las medidas que la situacion amerita. Son muchas las causas del debilitamiento de esta dependencia y entre ellas resaltan la politizacion, con cada cambio de gobierno se lleva al frente de esa Direccion a funcionarios incapaces, que no poseen conocimiento registral, que improvisan durante toda su gestion y peor aun, que se coluden y son parte de la corrupcion que dentro de esta se practica, y como consecuencia de estas actuaciones, la poblacion en general no confia en la Institucion ni en las autoridades y cree que los sobornos son necesarios “para tratar con las autoridades y para que se les de el tramite debido a sus solicitudes”, sumado a esto se encuentra la actitud negligente, apatica e indiferente con la que laboran la mayor parte de los empleados con respecto al trabajo que realizan, situaciones que crean grandes problemas por las deficiencias que representan. La busqueda de la pronta solucion a dichas anomalias debe ser una prioridad para el Gobierno, Consejo Directivo o Secretario Ejecutivo, por que se esta transgrediendo la seguridad juridica registral del Pais.

### **Situaciones Negativas Encontradas En La Direccion General De Registros:**

- Se incumple el principio de prelación registral en la inscripción de documentos;
- Se observo que se apresuran o dilatan inscripciones con propositos maliciosos (se ve con mayor incidencia en el caso de bienes inmuebles que van hacer objeto de embargo, donde se consigna la medida precautoria de celebrar actos y contratos);
- Sustraccion de documentos de los expedientes registrales, no existen controles confiables sobre el manejo de documentos;



- Los empleados no acatan las instrucciones de alerta giradas por sus superiores sobre la no inscripción en lugares determinados, por presentar estos conflictos de disputas entre supuestos dueños;
- Existe negligencia en la calificación de documentos, origen, constitución, creación, reconocimiento, transmisión, modificación, limitación o cancelación de los actos, contratos o derechos sujetos a la fe pública registral;
- Se conforma duplicidad del tracto sucesivo;
- Se viola el principio registral de organización que debe imperar en la secuencia del control de documentos;
- Los funcionarios o empleados se exceden en las atribuciones a ellos encomendadas, por ejemplo: se les pide gravar algún bien inmueble y ellos los traspasan;
- El personal que labora en esa dependencia se presta a calificar e inscribir documentos que contienen adulteraciones en el recibo de pago, así como se le da trámite aun y cuando los recibos contienen pagos incompletos, inferiores al valor real del trámite a realizar;
- Se reciben documentos que pertenecen a otra circunscripción registral;
- Se violentan las normas de seguridad de los archivos y medios digitales, mediante el ingreso no autorizado al sistema de información;
- Se ha visto en muchos casos que no se cumplen parcial o total las comunicaciones judiciales emitidas por el Juzgado competente;

- Dentro de la Institucion califican como “negligencia” los errores registrales cometidos, si embargo “los errores no corrigen errores, asi como tampoco confieren derechos...”;
- Se ha visto la duplicidad de documentos digitales los que estan contenidos en los archivos del sistema, en virtud que el sistema tiene un margen de 24 horas en las que permite modificaciones y re impresiones, situacion que hace fragil la seguridad juridica por el amplio espacio de tiempo que permite el acceso despues de finalizada una transaccion;
- No se le da un verdadero seguimiento a la investigacion, al parecer no hay interes en dar con los responsables de las irregularidades que ahí se cometen;
- Y cuando se inicia un proceso investigativo por parte de la Inspectoria General, el Director General de turno no acata las cedulas de citacion dilatando asi dicho proceso;
- Detienen las inscripciones de documentos por que sobre los bienes inmuebles objeto de la inscripcion pesa alguna denuncia, no siendo este el procedimiento a seguir, a razon que para que exista alguna prohibicion sobre un bien inmueble debe provenir mediante sentencia firme condenatoria emanada por la autoridad competente, por lo tanto no basta una denuncia;
- Dilatan la entrega del auto denegatorio provisional al usuario, sin justificacion alguna lo que causa perjuicio al mismo, en vista que no puede enmendar prontamente la observacion encontrada, y en un caso similar que es de nuestro conocimiento, según el testimonio de varias personas es que muchas veces se notifican autos denegatorios o previos, por supuestos “problemas de interpretacion” con el objetivo que los usuarios les ofrezcan dadivas a cambio dar celeridad al tramite o que se anule el auto o previo emitido;

- Se presentan irregularidades en el proceso debido a que no se mantiene la misma tonica de trabajo, ni en el procedimiento, y tampoco en el manejo de los documentos, al parecer la atencion y celeridad en las oficinas de registro depende de quien sea el usuario de los servicios;
- No se ha saneado el mapa de irregularidades aun con el conocimiento de la cantidad exorbitante de denuncias que existen en contra de esa Direccion;
- El retiro de documentos sin inscripcion o no inscritos aun, puede crear un ambiente propicio de irregularidades, por que cuando dichos documentos ingresan a esa dependencia para llevar el debido control, son registrados en un listado y al ser retirados por los usuarios, se entregan sin control de salida alguno y luego los mismos no pueden ser ubicados fisicamente;
- Errores operativos, casi nunca se le da respuestas utiles a los usuarios sobre los procedimientos que ahí se desarrollan;
- Según la informacion recopilada, el S.U.R.E. es alterable y manipulable razon por la cual, los registradores y calificadores manifiestan su preocupacion sobre sus claves de acceso a dicho sistema, por que podrian ser utilizadas para cometer actos irregulares, etc.

#### **PROPUESTAS GENERALES:**

- Que el PATH como ente responsable del manejo, administracion y uso del S.U.R.E. recomendamos implemente mejores controles y mayores restricciones en ese sistema digital;

- Que se establezca un proceso claro para hacer la devolución de cualquier documento que el usuario retire de la oficina de registro sin inscribir;
- Es urgente que se elabore un reglamento o manual de uso y manejo de documentos presentados ante la Dirección de Registros, en donde se especifiquen los plazos para cada trámite.

### **DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS**

En el presente apartado se ha podido constatar la importancia fundamental de la gestión de recursos humanos, su papel se revela clave tanto para explicar el funcionamiento como el desfavorable resultado que hoy por hoy se tiene en el Instituto de la Propiedad. Así, como para dar cuenta de las dificultades que afronta para su transformación efectiva, más allá de la importancia de otro tipo de elementos, como las estructuras, los procesos o los recursos materiales lo que realmente explica la capacidad de actuación efectiva en esa Dirección son las autoridades que dirigen la misma y el desempeño de sus empleados.

En ese sentido, existen varios cuestionamientos como ser: la poca supervisión del personal que labora en la Institución, la falta de indagación sobre la legitimidad de los Certificados de Incapacidad Médica extendidos por el I.H.S.S. y por Médicos Privados en el ejercicio de su profesión; no se vigila el cumplimiento del personal de los plazos de reintegro a sus labores después de gozar de vacaciones, permisos o incapacidades médicas; el manifiesto desinterés que existe en sancionar al personal que comete faltas dentro del Instituto; los certificados de incapacidad medica son extendidos en el mismo momento que la persona acude a los servicios de salud, razón por la cual no nos explicamos porque el personal del I.P. entrega hasta su regreso los certificados en mención, según las investigaciones realizadas este, no es el procedimiento habitual a seguir, pero existe personal dentro de esta Institución que goza de ciertos beneficios que la Dirección de Recursos Humanos les permite; falta observancia en cuanto al control en la asistencia de los empleados a sus puestos de trabajo y consideramos que dicha Dirección debe revisar lo dispuesto en el Memorial Respetuoso. En virtud, que en algunos de los

acápites que contiene creemos que violenta el derecho de igualdad del que debemos gozar todos, etc.

Sugerimos a esa Dirección, una reingeniería en la estructura de la misma, así como en los procedimientos y plazos, y que dichos cambios sean orientados en la búsqueda de la eficacia Institucional, de igual forma que exista una mejor supervisión y control del personal y de las labores que estos desempeñan.

### INSPECTORIA GENERAL

Son funciones de la Inspectoría General las determinadas en el Artículo No. 20 de la Ley de Propiedad, entre las que sobresale la contenida en el numeral 2 del mismo artículo, que literalmente dice: “velar por la ética, probidad y transparencia en el ejercicio de las funciones que por Ley tienen atribuidos los empleados y funcionarios del Instituto de la Propiedad.”

La Inspectoría General se ha convertido en una Unidad más dentro del Instituto de la Propiedad, que lejos de combatir la corrupción la Institucionaliza y esta situación se debe a algunos de los factores que se detallan a continuación: **1)** el escueto y aislado proceso de investigación, en el cual claramente se observa que desde el inicio del mismo, se aleja del fondo o de la raíz del problema y se encasilla en situaciones triviales que dejan sin rumbo dicho proceso, no sabemos si el curso que sigue la investigación, se debe al desconocimiento o inexperiencia de los funcionarios encargados de la realización de la investigación; **2)** las conclusiones del informe sobre el proceso investigativo son extremadamente débiles y poco útiles, en virtud que la Inspectoría General no recomienda las posibles sanciones administrativas que podrían aplicarse según la gravedad de la falta cometida. Si bien es cierto, es el Consejo Directivo quien finalmente decide sobre las medidas correctivas que adoptara, pero consideramos que sería oportuno y positivo para la Institución que la Inspectoría tomara un papel más beligerante; **3)** la actitud pasiva que ha asumido la Inspectoría General, lo hace ver como

un órgano validante de actos irregulares de los empleados y funcionarios de ese Instituto. A razón, que no está actuando de oficio frente a las serias anomalías que día a día acontecen en esa Institución, situación que denota que la Inspectoría no está haciendo uso de las atribuciones que le confiere la Ley, y esta posición a lo largo fomenta la impunidad; **4)** No existe una política Institucional de pesos y contrapesos que posibilite al usuario dar el seguimiento respectivo a la denuncia interpuesta, no se les brinda respuestas eficaces.

De lo anterior y de acuerdo a las investigaciones realizadas, podemos deducir que la Inspectoría General del I.P. no está dando los resultados que los usuarios denunciantes esperan, debido a que estos acuden ante ese Órgano interponiendo denuncias con la esperanza de sembrar precedentes y estas en su mayoría son declaradas improcedentes, aun estando legalmente sustentadas y que si se contara con un estudio objetivo y legal, pudieran ser objeto de la aplicación de sanciones administrativas a los empleados denunciados, que pudieron haber actuado de forma maliciosa o negligente.

Y el otro caso, es cuando las denuncias presentadas son declaradas procedentes se remiten al Consejo Directivo así como lo establece la Ley. Sin embargo, en este nivel continua la problemática de la Inspectoría General, porque no le da el seguimiento adecuado y necesario al proceso iniciado, el que debería concluir en la presentación de las denuncias respectivas ante el Ministerio Público o en la aplicación de la sanción civil o administrativa que la irregularidad amerite.

No desconocemos que la Ley limita las actuaciones de la Inspectoría General, porque no se cuenta en la misma con mecanismos y controles legales, para darle continuidad a las denuncias interpuestas luego de ser remitidas al Consejo Directivo. Así, como no es menos cierto que si el Inspector General tuviera un verdadero interés en que se aplicara la Ley, haría uso de los recursos que tuviera a su alcance hasta obtener del Consejo Directivo una resolución apegada a Derecho. Lo antes expuesto, es solo una pequeña muestra de la profunda crisis, impunidad e impericia con la que se desarrolla el trabajo en la Inspectoría

General. Además, no existen mecanismos reales y confiables para el tratamiento de las denuncias; En virtud, que las pocas denuncias remitidas al Consejo Directivo como procedentes muchas veces son engavetadas por compadrazgos políticos o situaciones de carácter personal, y las otras son declaradas improcedentes por la Inspectoría General desde su interposición.

## CONCLUSIONES

De una manera general, podemos concluir en este informe que las políticas de trabajo utilizadas por el Instituto de la Propiedad en los últimos años no están dando los resultados que espera la población y que necesita el País en el acumulado de estructuras que lo conforman.

A lo largo del informe se han ido presentando y analizando los principales indicadores y las variables más representativas de la situación actual del I.P., razón por la cual haremos una breve síntesis que recogerá aquellos aspectos que a nuestro criterio son más significativos por la importancia de los cambios positivos que pueden representar a ese Instituto, Consideramos que la Ley de Propiedad y su reglamento precisan de una urgente revisión que culmine en reformas puntuales en mucha de su articulación, en vista que varios de los procedimientos establecidos se han desnaturalizado porque no hay límites fijados, para la puesta en práctica de los mismos, situación que ha venido afectar enormemente la propiedad privada, ejidal y nacional, y a la vez generando pérdidas millonarias para el Estado por los abusos cometidos.

Otro elemento es que la Ley limita el actuar de algunos de los funcionarios que desempeñan ciertos cargos dentro del I.P. lo que produce un desenvolvimiento deficiente y mediocre; existen muchísimos vacíos en la Ley lo que no permite la correcta aplicación de la misma y sus procesos y esto promueve la proliferación de abusos por parte de la Institución como tal, hacia los usuarios por lo ambiguo de la Ley o que surja duplicidad de actuaciones en cuanto a la forma de darle tramite a los procedimientos, etc. Ulteriormente a la revisión y reforma de la Ley, creemos que sería oportuna la intervención a dicho Instituto por Comisionados externos que sean imparciales, desligados completamente del ámbito político de nuestro País y que posean amplios conocimientos sobre los servicios que se prestan en el Instituto de la Propiedad. Lo anterior, con el propósito de encaminar el rumbo de ese Instituto, así como depurar el recurso humano con que cuenta ese ente y que no contribuye al desarrollo o avance del mismo y que se



implemente una verdadera modernización en todas y en cada una de las áreas que conforman ese Instituto.

El objetivo de este trabajo fue exponer algunas de las debilidades encontradas en el Instituto de la Propiedad. El exponer sobre la Ley de Propiedad y la incursión de la política en este ente gubernamental, implica una elección en la exposición es por eso que nos enfocamos en la responsabilidad de los funcionarios públicos que desempeñan dichos cargos, quienes al final deben ser los llamados a rendir cuentas ante la sociedad sobre lo que en el ejercicio de sus funciones han realizado.

## DENUNCIAS INTERPUESTAS EN LA INSPECTORIA GENERAL DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD (2009-2013)

Solicitamos, a la Inspectoría General del I.P. mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, que nos informara sobre las denuncias interpuestas en contra de las diferentes Direcciones Generales de ese Instituto. Igualmente, que nos facilitara copia del informe de mérito respectivo para conocer el curso del procedimiento que han seguido las irregularidades denunciadas.

Para obtener la información solicitada, fue necesario que el **Centro de Asistencia Legal Anticorrupción (ALAC)** suministrara el equipo de fotocopiado, así como que dispusiera de una persona que se encargara de dicha gestión. En virtud, que el **Abog. Lisandro Sánchez, Inspector General del I.P.** manifestó su imposibilidad de facilitar la información en los plazos establecidos en la Ley, arguyendo diferentes causas y tampoco ofreció soluciones para agilizar dicho proceso, y dar respuesta a lo que a esa Inspectoría, se pidió. Es por lo anterior, que **ALAC** interpuso sus buenos oficios para que pudiera hacerse efectiva, la información que se detalla a continuación:

### Denuncias presentadas ante Inspectoría del Instituto de la Propiedad

No.	DIRECCION GENERAL	DENUNCIAS
1	DIRECCION GENERAL DE REGISTROS	333
2	DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION PREDIAL	42
3	DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y GEOGRAFIA	31
4	DIRECCION GENERAL DE PROPIEDAD INTELECTUAL	01
5	INSPECTORIA GENERAL	01
6	SUB GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES	02
<b><u>TOTAL</u></b>		<b>410</b>

## SOLICITUDES DE INFORMACION

Para la obtención de datos, indicadores e información en general fue preciso solicitar los mismos, a través de la Oficial de Transparencia del I.P. observando algunas deficiencias en la tramitación y pronta respuesta de dichas solicitudes, como ser: que la Oficial de Transparencia de esa Institución **Lic. Dennisse Rosales** remite erróneamente las solicitudes de información a otras dependencias que no tienen relación con lo solicitado generando atraso en la obtención de la información, se observó que las diferentes dependencias no responden con exactitud sobre lo solicitado, así como algunas de las respuestas son parciales o equivocadas. Se presentaron seis (6) Recursos de Revisión ante el Instituto de Acceso a la Información Pública por la información que no fue entregada en los plazos establecidos. La misma problemática, hubo en la información solicitada al Secretario Ejecutivo como a la Directora Legal de ese Instituto. En virtud, que no brindaron la información que ofrecieron para el desarrollo del presente informe.

### Solicitudes De Información Presentadas

<b>No.</b>	<b>FECHA</b>	<b>DIRIGIDO A:</b>	<b>OBSERVACION</b>
<b>1</b>	04/10/13	LA DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Walter Morel)	ENTREGADA
<b>2</b>	17/10/13	LA DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Walter Morel)	ENTREGADA
<b>3</b>	17/10/13	INSPECTORIA GENERAL A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Lisandro Sánchez)	ENTREGADA
<b>4</b>	29/10/13	INSPECTORIA GENERAL A TRAVES	ENTREGADA

		DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Lisandro Sánchez)	
<b>5</b>	29/10/13	INSPECTORIA GENERAL A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Lisandro Sánchez)	ENTREGADA
<b>6</b>	29/10/13	INSPECTORIA GENERAL A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Lisandro Sánchez)	ENTREGADA
<b>7</b>	29/10/13	LA DIRECCION LEGAL A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Tania Fuentes)	ENTREGADA
<b>8</b>	30/10/13	SECRETARIA DE ESTADO EN LOS DESPACHOS DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL	ENTREGADA
<b>9</b>	30/10/13	LA DIRECCION LEGAL A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Tania Fuentes)	ENTREGADA
<b>10</b>	31/10/13	LA DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Walter Morel)	ENTREGADA
<b>11</b>	04/11/13	INSPECTORIA GENERAL A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Lisandro Sánchez)	ENTREGADA
<b>12</b>	04/11/13	JUZGADO DE LETRAS DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	ENTREGADA
<b>13</b>	04/11/13	OFICIAL DE TRANSPARENCIA	ENTREGA PENDIENTE
<b>14</b>	04/11/13	DIRECCION DE RECURSOS	ENTREGA

		HUMANOS A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Walter Morel)	PENDIENTE
<b>15</b>	04/11/13	TRIBUNAL SUPERIOR DE CUENTAS	ENTREGA
<b>16</b>	04/11/13	DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Walter Morel)	ENTREGA PENDIENTE
<b>17</b>	05/11/13	AUDITORIA INTERNA A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Lic. Flavio Ponce)	ENTREGADA
<b>18</b>	05/11/13	INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA	ENTREGADA
<b>19</b>	07/11/13	DIRECCION DE RECURSOS HUMANOS A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA (Abog. Walter Morel)	ENTREGA PENDIENTE
<b>20</b>	12/11/13	CONSEJO DIRECTIVO	ENTREGA PENDIENTE
<b>21</b>	19/11/13	CONSEJO DIRECTIVO A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA	ENTREGA PENDIENTE
<b>22</b>	26/11/2013	CORTE SUPREMA DE JUSTICA A TRAVES DEL OFICIAL DE TRANSPARENCIA	ENTREGADA
<b>23</b>	28/11/13	DIRECCION LEGAL (Abog. Tania Fuentes)	ENTREGA PENDIENTE

**DEMANDAS JUDICIALES PROMOVIDAS POR LOS USUARIOS EN  
CONTRA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD POR DIFERENTES  
MOTIVACIONES**

**Juzgado de Letras de lo Contencioso Administrativo:**

<b>No.</b>	<b>AÑO</b>	<b>DEMANDAS PRESENTADAS</b>
1	2009	28
2	2010	83
3	2011	21
4	2012	15
5	2013	31
<b>TOTAL</b>		<b>178</b>

**NOTA:** De la cantidad total de Demandas Judiciales presentadas, no se ha fijado aún la pretensión económica o cuantía de 158 de estas. Pero, las 20 restantes que sí determinan su Cuantía, exigen en caso de ganar las demandas interpuestas un monto aproximado de 122 millones de Lempiras, más las Costas del Juicio si se condenare en los Tribunales de la Republica, al pago de las mismas.

**Procuraduría General de la Republica:**

<b>No.</b>	<b>AÑO</b>	<b>DEMANDAS PRESENTADAS</b>
1	2009	09
2	2010	57
3	2011	20
4	2012	17
5	2013	18
<b>TOTAL</b>		<b>121</b>

**NOTA:** Según el registro de Demandas que maneja este Ente, 107 aún no han determinado su cuantía. Y de las 14 demandas restantes, se estima una cantidad a pagar mayor a **Mil Millones de Lempiras** cabe mencionar que este monto exorbitante, corresponde al valor solicitado por los afectados en las demandas interpuestas, que de concretarse las mismas, el Estado está obligado a cumplir con el pago económico que disponga el Poder Judicial, sobre los casos en referencia. A continuación, se comparten algunos datos relevantes que fueron proporcionados por la Procuraduría General de la Republica:

**Ejemplos de Demandas Judiciales de mayor cuantía:**

<b>No.</b>	<b>DEMANDANTE</b>	<b>CUANTIA SOLICITADA</b>	<b>TIPO DE DEMANDA</b>
<b>1</b>	MARIO PINTO, VICTOR CUADRA, LORENZO ZELAYA Y JUAN MARRDER.	<b>Lps. 976, 679,204.00</b>	Indemnización de Daños y Perjuicios por una expropiación forzosa por causa de necesidad pública.
<b>2</b>	INMOBILIARIA ISSA, S.A. de C.V.	<b>Lps. 22,664,137.28</b>	Indemnización de Daños y Perjuicios.
<b>3</b>	LEONARDO RAQUEL SANCHEZ.	<b>Lps. 75,000,000.00</b>	Indemnización de Daños y Perjuicios.
<b>4</b>	HECTOR GUILLEN Y DOS (2) DEMANDANTES MAS.	<b>Lps. 11,013,645.63</b>	Indemnización de Daños y Perjuicios.
<b>Total</b>			<b>Lps.1,085,356,986.91</b>

## DEMANDAS JUDICIALES INTERPUESTAS POR EX EMPLEADOS A RAZON DE DESPIDOS INJUSTIFICADOS

### Dirección Legal del Instituto de la Propiedad:

No.	AÑOS	DEMANDAS POR REINTEGRO
1	2009	08
2	2010	39
3	2011	09
4	2012	04
5	2013	0
<b>TOTAL</b>		<b>60</b>

## PROCESOS LABORALES ENCAUSADOS EN CONTRA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

### Secretaria de Estado en los Despachos de Trabajo y Seguridad Social:

No.	AÑO	PROCESOS LABORALES
1	2009	27
2	2010	16
3	2011	06
4	2012	04
<u>5</u>	2013	04
<b>TOTAL</b>		<b>57</b>



## CASOS EMBLEMÁTICOS

### 1. Caso Roatán

(Según, Informe de Inspectoría General I.P.)

A continuación señalaremos, las irregularidades ejecutadas por el Instituto de la Propiedad en el otorgamiento de cinco (5) títulos de propiedad sobre lotes de terreno propiedad de la Municipalidad José Santos Guardiola, en el Departamento de Islas de la Bahía:

- Mediante “Acuerdo de Delegación de Firma No. 005 de fecha 15 de Julio del año 2010” el **Abog. Celso Suarez** firmó las Resoluciones administrativas donde se otorgaron los cinco (5) Títulos de Propiedad en Dominio Pleno en fecha 30 de Diciembre del año 2010, sobre los predios objetos del presente caso. Acuerdo que fue otorgado por la **Abog. Sybil Aney Leon** quien fungía en esa fecha, como Directora de Regularización Predial. Cabe mencionar, que no se estila el uso de los Acuerdos de Delegación de Firma en la Administración Pública. Sin embargo, lo que resulta aún más preocupante es que según las investigaciones realizadas, al **Abog. Celso Suarez** no le corresponde suceder por el nivel jerárquico de esa Dirección a la **Abog. Sybil León** en su condición de Titular, por lo que presumimos que el **Abog. Suarez** era persona de confianza de la **Abog. León**. Consideramos, que situaciones como estas ponen en riesgo la seguridad jurídica del Estado, en virtud que se están delegando funciones en empleados que no tienen la capacidad legal de resolver o decidir, sobre los diferentes procesos que se ejecutan en esa Dirección. Además, creemos que en el presente caso existe una clara desviación de las facultades conferidas al titular de esa Dirección lo que puede interpretarse como abuso;
- Y es hasta el 10 de Enero del año 2012, es decir, más de un (1) año después de haberse firmado la Resolución que la **Abog. Sybil Aney León**, emitió la Certificación correspondiente por los cinco (5) Títulos de Propiedad en Dominio Pleno,

amparando la emisión de estos, en el mecanismo de regularización denominado Prescripción Adquisitiva. Asimismo, se verifico que se obviaron requisitos fundamentales, como ser:

- la solicitud por parte de los interesados para iniciar dicho proceso;
- la inobservancia de disposiciones de orden público:
  - como la Certificación Catastral de la Municipalidad José Santos Guardiola;
  - planos catastrales que brindaran la información exacta y correcta sobre los predios objetos de regularización;
  - Constancia de Naturaleza Jurídica y
  - el acta de inspección de campo, que no contiene la información que debería sobre colindantes, vecinos de lugar, posesión del inmueble, etc ;
- El día 21 de Febrero del año 2013, finalmente se inscribieron los cinco (5) Títulos en el Registro de la Propiedad de Roatán, Islas de la Bahía. Los cuales, fueron inscritos por el Registrador Titular **Abog. Héctor Caballero Reyes** sin que estos reunieran los requisitos legales, para tal efecto. En vista, que no se realizó el tracto sucesivo por ninguno de los títulos de propiedad emitidos, razón por la cual los títulos no contienen antecedentes de propiedad, pero un dato curioso, es que al momento de la inscripción de los cinco (5) predios se afectó el antecedente que corresponde a la Alcaldía Municipal José Santos Guardiola. lo anterior, resulta sorprendente en virtud que ni en el expediente administrativo que se siguió a lo interno del I.P., ni en la resolución, así como tampoco en los títulos de propiedad se mencionan los antecedentes de estos, pero al momento de la inscripción, si sabían a quién pertenecían dichos lotes de terreno y prueba de esto es que se afectó el antecedente de dicha Municipalidad. los mismos fueron inscritos en folio personal, mecanismo que no presta la seguridad jurídica adecuada. Tampoco, constaban junto con los documentos presentados al momento de la inscripción, el Certificado Catastral de la Alcaldía Municipal, Constancias de vecindad, y otros.

El Registro de Propiedad de Roatán, está contraviniendo la Ley realizando inscripciones que no debe. Según, lo establecido en el Acuerdo Presidencial No. 87 del 30 de Marzo de 1982, señala que el Departamento de Islas de la Bahía se encuentra bajo un régimen especial, en donde le conceden únicamente a las Municipalidades de ese Departamento, la facultad de extender títulos de propiedad;

El Registrador Titular, supedita su mal proceder en la inscripción de estos cinco expedientes a una Certificación Administrativa firme, la cual lo coloca en una posición errónea, ilegal y grave por la seguridad jurídica que como registro de la propiedad está obligado a brindar.

- Consideramos, que los cinco (05) títulos de propiedad otorgados, fueron extendidos de forma irregular. En virtud, de la forma maliciosa como se desarrolló el proceso, aspectos que se detallan a continuación:
  1. Se verifico que la nomenclatura correlativa utilizada como control de los expedientes administrativos objetos de la presente investigación, no corresponden a los procesos de los cinco (5) predios en Roatán, sino a solicitudes por el mecanismo de prescripción del Barrio “Las Delicias” en la ciudad de Nacaome, Departamento de Valle. Hubo duplicidad en el control de los expedientes administrativos;
  2. No existe registro de solicitudes de Regularización de Predios para el Municipio de José Santos Guardiola, durante el periodo de tiempo en que se tramitó el otorgamiento de los títulos, en mención;
  3. Según, lo descrito en los Títulos de Propiedad los cinco (5) predios tienen el mismo colindante, pero sobre esto la Municipalidad José Santos Guardiola manifiesta, que el supuesto colindante de los predios no es dueño del

terreno que colinda con estos. En vista que no tiene dominio pleno sobre el mismo. Por lo tanto, los predios no tienen colindante. Los Títulos de Propiedad contienen información falsa;

4. No existen solicitudes o gestiones promovidas por la parte interesada sobre alguno de los mecanismos de regularización utilizados, para la titulación de los predios en referencia;
5. No se encontró registro en los años 2009-2010 sobre los Dictámenes Legales emitidos sobre los cinco (5) predios en referencia;
6. Las Resoluciones Administrativas presentan número que las identifica, como que pertenecen al Departamento de Titulación, pero según el curso que se le dio al proceso y según el tiempo transcurrido de una fase a otra, este no pertenece a dicho Departamento, considerando que el Departamento de Titulación desarrolla su trabajo con fechas definidas;
7. Las nomenclaturas utilizadas en los expedientes y resoluciones administrativas, no son utilizadas en ninguna de las Dependencias del I.P.;
8. En el libro de control de Resoluciones Administrativas del año 2010, no aparece registro de las cinco (5) Resoluciones emitidas en el mes de Diciembre de ese mismo año, las que otorgaron los Títulos de Propiedad en mención;
9. El levantamiento y dibujo de los planos que identifican los predios, supuestamente fueron elaborados por el **Técnico Guadalupe Zavala** (quien ya no labora para el I.P.). Igualmente, en los mismos puede apreciarse la firma del **Ing. Marco Tulio Luque, Jefe de la Dirección General de Catastro y Geografía del Centro Regional Nor Occidental**. Quien manifiesta, que a lo interno de esa Dirección no se cuenta con el control de las inspecciones de

campo que se presume tuvieron que realizarse, ni los registros de las solicitudes de constancias de naturaleza jurídica y mucho menos copias de los planos que constan en el expediente. y sumado a esto, los mismos no contienen en su impresión la fecha de la elaboración, situación que el mismo **Ing. Luque** dice que es extraña. En virtud, que no ha sido costumbre de esa Dirección que los planos de los bienes inmuebles, no contengan fecha de elaboración y respecto a la falta de control de la documentación a lo interno de esa Dirección, sigue manifestando que se implementaron controles para tal fin, hasta el mes de Junio del año 2010, situación que no se justifica por que el cómo titular de esa Dirección Regional tiene la obligatoriedad de implementar cuanto control a lo interno fuera necesario para el mejor funcionamiento, control y orden del trabajo que ahí se realiza;

**10.** El empleado a quien se le asigno, la inspección de los predios no pertenece al Departamento de Titulación. El puesto que este desempeña dentro del I.P. es el de analista legal, no nos explicamos por qué razón se envió a esta inspección a una persona ajena al Departamento que realice dicha actividad. a razón que no conoce los procedimientos, ni tiene los conocimientos necesarios para dicha labor. El mismo manifiesta, que no tuvo a la vista los expedientes de los cinco predios, no hay declaración de colindantes de los predios, ni de vecinos del lugar;

**11.** En el Registro de la Propiedad de Roatán, se confirmó que para la inscripción de los cinco (5) predios se afectó el folio personal que según el registro corresponde a terrenos urbanos, pero en los títulos de propiedad los identifican como terrenos ejidales;

- 12.** El sistema digital SURE indica que las presentaciones aún están en trámite, y no hay imágenes de los documentos. Y según, las copias que contienen sellos, firmas y asientos, los mismos materialmente ya fueron inscritos;
- 13.** Los expedientes no fueron conformados, utilizando los formatos usados en la Dirección de Regularización Predial, pues en dicha Dirección se manejan formatos pre-establecidos para cada uno de los mecanismos;
- 14.** Después de la emisión de los títulos de propiedad, lo que corresponde es que la misma Dirección proceda a registrarlos, pero en este caso en particular no se encontró registro en “el libro de control de retiro” sobre la persona que retiro los cinco (5) títulos propiedad emitidos;
- 15.** Los Títulos de Propiedad no tienen la hoja de presentación del SURE respectiva, sino, que traen el número de presentación escrita en la caratula de los expedientes;
- 16.** En la documentación que posee el Registro de la Propiedad de Roatán, aparecen que dichos predios fueron vendidos a diferentes personas, y en el SURE solo aparece la información completa sobre la última y actual inscripción;
- 17.** Los cinco (5) beneficiarios de los títulos de propiedad, no reúnen los requisitos que establece la Ley, en cuanto a la posesión de Bienes Inmuebles y a la utilización de cualquier mecanismo de regularización, considerando que a lo largo de este proceso quedo evidenciado que estos nunca han estado en posesión de dichos predios;
- 18.** Y aunado a esto, en los expedientes no constan los Certificados Catastrales de la Municipalidad, no constan pagos de impuestos municipales, ni de bienes inmuebles y las personas a favor de quienes se emitieron los títulos

de propiedad no viven en el municipio, así como nunca han estado en posesión de dichos lotes;

- En fecha 28 de Mayo del 2013 Presentó la Apoderada Legal de la Corporación Municipal Santos Guardiola (Roatán) ante la Inspectoría General del I.P. denuncia en contra de la Dirección General de Regularización Predial, referente al otorgamiento de cinco (5) títulos de propiedad en dominio pleno otorgados en la zona insular de Islas de la Bahía y en el mes de Junio del mismo año, interpuso formal denuncia ante el Ministerio Público por el caso en referencia;
- Es a raíz de la denuncia presentada, que comienza el proceso investigativo a lo interno del I.P., el cual tuvo un inicio preocupante, por la desaparición de los expedientes que contenían la supuesta documentación referente al trámite de los cinco (5) títulos de propiedad. Razón por la cual, se hizo una exhaustiva búsqueda de los mismos, en las oficinas y archivos de las ciudades de Tegucigalpa y San Pedro Sula, y fueron finalmente ubicados hasta el mes de agosto del año en curso;
- Se realizó el tracto sucesivo de dichos bienes, para saber qué había ocurrido con los mismos, encontrando que los cinco (5) inmuebles ya fueron objeto de venta o traspaso de propiedad, sorprendentemente en menos de tres meses se vendieron en tres ocasiones, coincidentemente por las mismas cantidades de dinero, en las mismas fechas y actualmente cuatro de los cinco lotes, pertenecen al mismo dueño, quien es extranjero. En el desarrollo del proceso investigativo, se constató que existen diez (10) títulos de propiedad más, emitidos bajo las mismas circunstancias y entre ellos hay cinco cayos.

Todo el procedimiento que ha seguido el otorgamiento de estos títulos de propiedad, ha sido extremadamente confuso y contradictorio. En virtud, que se emitieron estos, combinando los procesos que se llevan a cabo en dos de las dependencias de la Dirección General de Regularización Predial. Es por lo anterior,

que consideramos que los mismos deben ser objeto de nulidad por la vía judicial. A razón, de las evidentes irregularidades cometidas por los funcionarios y empleados del Instituto de la Propiedad.

## **2. Caso Davivienda**

(Según, lo manifestado por informante anónimo)

- La Dirección General de Regularización Predial, a través de su Titular **Abog. Claudia Sierra** solicito al Poder Ejecutivo declarara expropiación de un lote de terreno con fines de necesidad pública, ubicado en la ciudad de La Ceiba, Atlántida. Y del cual, posteriormente se emitieron 105 Títulos de Propiedad;
- De los cuales, según la información proporcionada solo fueron entregados cinco (5) Títulos de Propiedad y los cien (100) restantes, al parecer se encuentran en custodia en alguna de las Direcciones del I.P. (no se pudo verificar ese extremo). El fracaso en este proceso de regularización se debe a algunas de las siguientes situaciones:
  1. Que fue posterior a la emisión de los 105 títulos de propiedad, que se verifico la naturaleza jurídica real del mismo, la cual es privada dicho lote de terreno pertenece a la Institución Bancaria Davivienda y está valorado en aproximadamente unos 163 millones de lempiras;
  2. Así, como se detectaron muchas inconsistencias como la constancia de naturaleza jurídica emitida por la Dirección de Catastro y Geografía que señala que el lote objeto de la Regularización es de naturaleza ejidal-rural, mismos testigos en la mayoría de las solicitudes de regularización, fechas que no se relacionan, etc.



Sobre este caso, el informante anónimo manifestó al respecto, que en reuniones sostenidas con funcionarios de DAVIVIENDA acordaron, que no se promoverá Demanda de Pago por Indemnización de Daños y Perjuicios en contra del Instituto. Pero si, por la anulación de los 105 Títulos de Propiedad emitidos incorrectamente por este. En vista, que según lo expresado no es interés de esa Institución Bancaria el perjudicar las finanzas del Estado, pero sí en que se repare el daño cometido reintegrándole el bien inmueble que en derecho le pertenece. Lo que hace aún más grave esta situación, es que los funcionarios del Instituto de la Propiedad, califican lo acontecido en este caso como “un simple error” no tienen consciencia de las implicaciones que esta situación trae consigo, mismas que son de carácter económico, legal y social, etc. Y, después de las investigaciones realizadas no observamos que las autoridades del Instituto hayan tomado acciones en contra de los responsables de dicha acción.

### **3. Caso Aeropuerto “Ramón Villeda Morales”**

(Según, lo manifestado por un informante anónimo)

- Manifiesta, el informante que el I.P. otorgó Títulos de Propiedad en Dominio Pleno, a los asentamientos humanos que se encuentran ubicados alrededor de la pista de aterrizaje del Aeropuerto de la ciudad de San Pedro Sula;
- Lo que hace irregular este proceso de regularización, es que existe un Convenio firmado entre el Gobierno de la Republica y la Empresa Interairports, S.A, mediante el cual el Gobierno se compromete a mantener libre las terminales aéreas, de acuerdo a los estándares internacionales de seguridad. Dicha situación, pone en riesgo a la población que ocupa dichos espacios, así como la infraestructura y funcionamiento aeroportuario.

#### 4. Caso Adulteración De Recibos De Pago

(Según, Informe de Inspectoría General I.P.)

El presente caso, ya es de conocimiento de la Fiscalía Especial Contra la Corrupción

- En el año 2010, los empleados de un Bufete Privado concertaron con personal del Registro de la Propiedad de la ciudad de San Pedro Sula, adulterar los recibos de pagos de impuestos y tasas registrales con cantidades parciales o incompletas;
- Su forma de llevar a cabo, dichas irregularidades era la siguiente:
  1. el conserje del Bufete, se apersonaba al Registro de la Propiedad a inscribir Escrituras Públicas, siendo esta una de las labores que desarrollaba en el Bufete donde trabajaba;
  2. presentaba la documentación, junto con el pago registral incompleto a los Calificadores Registrales (**Gerardo Murillo, Karen Romero, María Castro, Saira Hernández y Gina Cruz**), quienes manifiestan que ellos se percataban de las irregularidades contenidas en los recibos de pago, desde el momento en que recibían los mismos, razón por la cual en varias ocasiones acudieron a su Jefe inmediata **Abog. Lucila Melida Coto** quien se desempeñaba como **Registradora Adjunta** para exponer las irregularidades encontradas en los trámites presentados. y esta les ordenaba a sus subalternos que procedieran a inscribir los documentos y asimismo que le dieran el respectivo curso al trámite, y ella argumentaba al respecto que conocía a los empleados del Bufete y que “más tarde” vendrían a dejar el complemento al valor faltante;
  3. Después del argumento expuesto por su Jefe inmediata, los Calificadores le daban ingreso a los documentos, y posteriormente la **Abog. Coto** procedía a inscribirlos y estos dicen que no volvían a saber más de esos trámites porque después de calificar los mismos, ya no regresan a ellos;

- Los empleados del Bufete, manifestaron que su contacto y quien facilito este tipo de ilícitos en el Instituto de la Propiedad, fue el **Señor Cristóbal Rodríguez Gómez** quien se desempeñaba como **Pasa Tomos** y con quien supuestamente se dividían el dinero no cancelado en concepto de tasas e impuestos registrales;
- Se constató que la cantidad económica dejada de percibir por el I.P. por dichas acciones fue de **Lps. 277,385.20**. Así, como también consta que las Escrituras Públicas, inscritas con adulteraciones en los recibos de pago ya fueron subsanadas. En virtud, de haberse cancelado los montos correctos;
- Situación que finalmente concluyo, con la presentación de requerimientos fiscales por parte del Ministerio Publico en contra de los implicados. Por los diferentes delitos: Abuso de Autoridad, Uso de Documentos Públicos Falsos, Violación de los Deberes de los Funcionarios, Cohecho, Soborno Domestico, etc.

## 5. Caso Equipo Tecnológico

(Según, lo manifestado por informante anónimo)

- Se compró un lote de computadoras portátiles para el uso del personal del Instituto de la Propiedad, sin seguirse los procesos de compra establecidos en la Ley de Contratación del Estado;
- Y después de recibido el equipo, las autoridades del Instituto de la Propiedad decidieron no cumplir con la obligación económica que adquirieron con el proveedor que suministro el equipo tecnológico. Por lo que el I.P. resolvió almacenar el mismo en las bodegas de ese Instituto, lo que esta ocasionado el deterioro de equipo nuevo;
- Según, el informante la empresa afectada interpuso Demanda ante los Tribunales de la Republica, por el pago del equipo entregado a dicho Instituto. Así, como, por el pago de daños ocasionados por la falta de cumplimiento de la obligación.

## **6. Caso Indemnización De Daños Y Perjuicios Por Lps. 976, 679,204.00**

(Según, lo manifestado por informante anónimo)

- Los **Señores Mario Pinto, Víctor Cuadra, Lorenzo Zelaya y Juan Marrder** presentaron Demanda por Pago de Daños y Perjuicios por expropiación forzosa por causa de necesidad publica, en contra del Instituto de la Propiedad y determinaron en la misma, una cuantía de **Lps. 976, 679,204.00**;
- Según lo manifestado la forma en la que los procuradores legales han manejado dicha demanda en el proceso judicial, ha dejado mucho que desear. En vista, que no se han utilizado todos los recursos legales que están al alcance en pro de proteger los interés del I.P., de igual forma no ha habido la suficiente oposición sobre las pretensiones de los demandantes, se han dejado vencer plazos y etapas, de las que pudieron haberse sacado provecho a favor de la Institución a la que representan, etc;
- Continua manifestando, que a raíz de la manifiesta negligencia se comenzó un proceso investigado en contra del procurador legal por el desempeño en las labores a el encomendadas, con el fin que se le dedujera responsabilidad por el perjuicio ocasionado hasta la etapa en la que se encuentra actualmente el proceso judicial;
- Y lejos de sancionar al procurador, la Dirección de Recursos Humanos promovió el traslado de éste a otro puesto de trabajo. Se intentó conocer el nombre del Procurador Legal responsable, pero el nombre no fue revelada por causas que desconocemos;
- Al parecer, la Demanda se perderá por el mal desarrollo que llevo desde su inicio y como consecuencia se condenara nuevamente al Estado.

## 7. Caso Recursos Humanos

- Según, los documentos facilitados por la Dirección General de Recursos Humanos la **Abog. Sybil Aney León** actual Directora General de Registros, tuvo que haberse incorporado a sus labores desde el día 30 de Agosto del año 2013. Sin embargo, y hasta la fecha la **Abog. León** no se ha presentado a su puesto de trabajo, y ninguna de las Autoridades del Instituto da razón sobre la ausencia de la misma en su puesto de trabajo. Y lo que hace, esta situación más alarmante es que la Dirección de Recursos Humanos no ha hecho uso de los procedimientos por faltas laborales que el presente caso amerita, no se ha levantado Acta de Ausencia en el puesto de trabajo, y mucho menos han sido aplicadas las sanciones que establece el Reglamento Interno de ese Instituto y el Código de Trabajo. No hay forma de justificar esta falta, en virtud que durante el lapso de tiempo que tuvo lugar la presente investigación, no se supo nada respecto a la situación laboral de la **Abog. León**. Así, como tampoco se tuvo a la vista Certificación Médica que acredite incapacidad, misma que entendemos según los procedimientos utilizados que tendría haber sido presentada a Recursos Humanos desde la fecha en que se otorgó la incapacidad médica, así como tampoco constan permisos con o sin goce de sueldo, vacaciones que amparen las ausencias desde el día 30 de Agosto del año 2013, etc.
- Una situación similar, es lo que sucede en el caso del **Abog. Celso Suarez** que según la última incapacidad medica presentada, debió incorporarse a sus labores a inicios del mes de octubre del año 2013.

## 8. Caso Colonia Cristiana

(Según, Proyecto Patrimonio Seguro)

- En el año 1996, nace el asentamiento humano la cristiana, sector Satélite del Municipio de San Pedro Sula. después de varios años, de estar ocupando el área pacíficamente y luego de varios intentos de desalojo, por parte de uno los dos supuestos dueños que pretendían la propiedad, el Señor Vidal Chávez Munguía e inversiones Mar de Plata;
- El Presidente de la República en el año 2005 y mediante el Consejo de Ministros, emite la Declaratoria de Expropiación PCM 039-2005, por medio de la cual da inicio al proceso de regularización por necesidad pública, según consta en el expediente administrativo en la Dirección General de Regularización Predial del Instituto de la Propiedad 94-2005;
- En asamblea extraordinaria, en el año 2008 los pobladores y habitantes de la Colonia Cristiana, deciden suscribir Contrato de Fideicomiso con el Banco FICOHSA;
- En el año 2011, la Dirección General de Regularización Predial resuelve declarar a Lugar la Nulidad de la Declaración de Regularización por Necesidad Pública solicitada por el señor Chávez Munguía, quien era uno de los supuestos dueños que tenía en disputa la propiedad;
- Pero es, hasta el día 26 de enero del 2012 a través del Decreto PCM 078-2011 que el Presidente de la República resuelve ratificar los Decretos de Expropiación de las colonias que habían sido anuladas administrativamente, y que no habían sido sometidos a su decisión, ordenando en el mismo que las colonias continúen con su proceso e instruye al Instituto de la Propiedad, para que este proceda de

inmediato a completar los procedimientos legales de regularización por necesidad pública;

- Es a partir de este Decreto que se organiza un Patronato paralelo, juramentado por la CONAFEPH quienes además, de iniciar las pláticas con dicha confederación comparecieron ante Banco BANADESA para suscribir en nombre de la colonia Cristiana, el Contrato de Fideicomiso;
- Vale la pena aclarar, que es de nuestro conocimiento que la CONAFEPH únicamente acuerpa aquellos patronatos que no cuentan con personalidad jurídica, acto que resulta irregular puesto que la Colonia Cristiana además, de contar con Personalidad Jurídica inscrita en legal y debida forma ante la URSAC, reconocida en el Registro de la Propiedad desde el año 2006, y por la Unidad de Organización Comunitaria de la Municipalidad de San Pedro Sula así como por su Junta Directiva;
- Ya en ese momento existía conflicto interno con una Junta Directiva reconocida por la Alcaldía Municipal de San Pedro Sula y otra paralela, juramentada por la Confederación Nacional de Federaciones y Patronatos de Honduras (CONAFEPH). Por lo que, se convoca a los propietarios de los 59 lotes que componen la colonia a Asamblea General Extraordinaria, para que esta fuera quien eligiera la Institución Bancaria con la que firmaría el Contrato de Fideicomiso para continuar el proceso de Regularización, quedando 31 votos a favor de Banco Ficohsa y 18 votos a favor, de Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANADESA);
- En fecha 11 de mayo del 2012, se inscribió en el Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas el Contrato de Fideicomiso con Banco Ficohsa;

- La Junta Directiva paralela juramentada por la CONAFEPH en fecha 26 de mayo del 2012, comparece en un evento público suscribiendo a nombre de la colonia Cristiana otro Contrato de Fideicomiso con BANADESA;
- Se entregó el Contrato de Fideicomiso con Banco Ficohsa **al Abog. Rodolfo Meza**, Jefe de Regularización Predial del Centro Regional Nor Occidental, pero este no lo remitió a Tegucigalpa. posteriormente se presentó este ante la comunidad en asamblea convocada por el Patronato paralelo, expresando a los habitantes que firmaran Contrato con BANADESA. Lo anterior, a sabiendas que ya existía un Contrato firmado con FICOHSA;
- Y es en fecha 9 de julio del 2012, que la oficina del Centro Regional para la Regularización Predial Zona Nor Occidental apertura Mesas de Regularización según instrucciones giradas por el Jefe Regularización en esa zona;
- En el mes de Agosto del año en curso, los trámites iniciales de regularización se paralizaron, debido a que desde las oficinas centrales se había ordenado que los pagos se realizaran con Banco Ficohsa y no con Banadesa, en ese mismo mes el Presidente de la Junta Directiva paralela solicita a Banco Ficohsa anule el Contrato de Fideicomiso suscrito;
- En el mes de Octubre el Presidente de la Junta Directiva del Patronato reconocido legalmente por la Alcaldía Municipal de San Pedro Sula, presento ante la Dirección General de Regularización Predial solicitud de nulidad de las actuaciones iniciadas con el Banco BANADESA, entre otras cosas;
- Después de darle seguimiento a la resolución de la Dirección General de Regularización Predial es hasta el 24 Abril 2013, que nuevamente se tiene acceso al expediente de la colonia Cristiana, en el cual no se encontró una resolución, sino un Auto que resolvía denegar la solicitud presentada;



- Es por lo antes expuesto, que el 25 de abril del 2013 se presentó Denuncia ante la Inspectoría General en contra de la Titular de la Dirección General de Regularización Predial **Abog. Claudia Sierra**, por denegar lo solicitado argumentando lo siguiente “que el Instituto de la Propiedad es una Institución meramente administrativa, por lo tanto carece de competencia para dilucidar lo relacionado con la petición”, entonces la interrogante seria, si la Dirección encargada de los procesos de regularización, no tiene competencia sobre el conflicto originado en el presente caso, entonces quien o que va a resolver el mismo?;
- Se sigue a la espera de la resolución de Inspectoría General, sobre la denuncia presentada.