

## Solidaridad

¡Conéctate con nosotros!  
Síguenos en nuestras redes sociales



[solidaridadlatam](#)



[solidaridad latam](#)



[solidaridad latam](#)

## Solidaridad

### **GUÍA PARA LA ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE PROPIEDAD PARA CULTIVO DE CAFÉ**





# ÍNDICE

**1** **Introducción** | PÁG. 1-2

**2** **Compraventa** | PÁG. 3-6

**3** **Donación** | PÁG. 7-10

**4** **Herencia Testamentaria** (Con testamento) | PÁG. 11-14

**5** **Herencia Testamentaria** (ante el INA) | PÁG. 15-18

**6** **Dominio Pleno ante las Alcaldías** | PÁG. 19-22

**7** **Procesos especiales** (constancia catastral) | PÁG. 23-26

**8** **Otros Pasos** | PÁG. 27-28

## GUÍA PARA LA ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE PROPIEDAD PARA CULTIVO DE CAFÉ

La presente propuesta busca desarrollar una Guía para la Adquisición y Gestión de Propiedad para Cultivo de Café, con un enfoque de derechos, inclusión social y sostenibilidad.

Este instrumento surge como respuesta a las persistentes barreras estructurales que enfrentan los sectores de pequeña y mediana producción del rubro, particularmente en lo relacionado con la seguridad jurídica, el acceso equitativo a la tierra y la capacidad institucional para regular y acompañar estos procesos.

La tenencia de tierra en Honduras continúa marcada por la informalidad, la exclusión histórica de mujeres y jóvenes rurales, la fragmentación de marcos legales y la debilidad en los mecanismos de control y registro.

A ello se suma la falta de criterios técnicos y protocolos claros que orienten la planificación territorial de cultivos estratégicos como el café, uno de los principales rubros de exportación y generación de ingresos para el país.

## OBJETIVO

Diseñar una herramienta metodológica que oriente a instituciones públicas, cooperativas, productores y actores del sector café en los procesos de adquisición, legalización, planificación y gestión sostenible de propiedades.

Esta guía pretende armonizar instrumentos legales existentes, incorporar estándares técnicos y promover la inclusión de enfoques de género, juventud y cambio climático.

## FORMAS DE ADQUIRIR LA TIERRA DESCRITOS

Compraventa

Donación

Herencia Testamentaria (Con testamento)

Elevación a Dominio Pleno ante el INA

Dominio Pleno ante la Alcaldías

Procesos especiales (constancia catastral)



# I COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN HONDURAS

## ¿Qué es la Compraventa de una tierra?

Un contrato de compraventa de tierra, donde la dueña o dueño actual (vendedor) transfiere la propiedad a otra persona (compradora) a cambio de dinero. El proceso debe realizarse ante notaria o notario, quien redacta el documento legal (protocolo), recoge firmas y huellas, y emite una escritura pública. Esta escritura debe registrarse en el Instituto de la Propiedad para que la tierra quede legalmente a nombre del comprador o compradora.



### ✓ Documentación inicial

- Antecedente de Dominio, Verificar que el terreno esté inscrito en el Instituto de la Propiedad y no tenga gravamen (hipoteca, prohibiciones u otros).
- DNI y RTN de quien vende y de quien compra.

### ✓ Elaboración de Escritura Pública

- Redactar contrato de compraventa ante Notaria o Notario Público, el cual deben de Firmar Protocolo y estampar huella del dedo índice derecho de ambas partes (vendedor/comprador).
- Pagar honorarios notariales según el valor del terreno, de acuerdo a la ley.

### ✓ Pago de impuestos

- Pagar el Impuesto de tradición (1.5% del valor de venta), pagado por el vendedor
- Pagar el Impuesto de ganancia de capital, pagado por el vendedor. Completar, imprimir y presentar formularios en: <https://oficinavirtual.sar.gob.hn/>
- Pagar el Impuesto registral, pagado por el comprador Completar, imprimir y presentar formulario en: <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>.



## ✓ Registro en el Instituto de la Propiedad

- Escritura pública original y copia.
- Recibos originales y copias de pago de impuestos.
- Copia del DNI y RTN del comprador y vendedor
- Copia del antecedente de dominio (si es dominio pleno).
- (Si aplica) Constancia de Situación catastral emitida por el Instituto de la Propiedad.

## ✓ Registro en la Alcaldía Municipal

- Escritura de compraventa registrada ante el Instituto de la Propiedad (original y copia).
- Copia de DNI y RTN del comprador, (nuevo propietario)
- Notificar a la oficina de catastro para actualizar registro de propiedad.
- Pagar honorarios del abogado por el trámite (L. 1,000.00).

## ✓ Tiempo estimado de duración

- 20 días en el Instituto de la Propiedad.
- 18 meses para Constancia Catastral (si Aplica)
- 1 día en la Municipalidad correspondiente (siempre y cuando no se deba pago de impuestos).

## RECOMENDACIONES



Antes de comprar, verifique que servicios (agua, energía eléctrica) e impuestos municipales estén al día.



Considere ir acompañarse de Abogada o Abogado



Guarde copias físicas y digitales de todos los documentos.



Si tiene dudas sobre el estado legal del terreno, consulte directamente en el Instituto de la Propiedad.



## II DONACIÓN

### ¿Qué es la donación (también llamada "herencia en vida")?

Es cuando una persona (donante) entrega gratuitamente una propiedad, como una casa o tierra, a otra (donatario). Para que sea válida, debe hacerse ante un notario mediante escritura pública y con la aceptación por escrito del donatario.

Cuando la donación es entre familiares se debe de comprobar el parentesco para que sea gratuita uno se paguen impuestos

1

Verificación y relación familiar

2

Requisitos documentales

3

Elaboración de Escritura de Donación

4

Pago de Impuestos

5

Registro ante el Instituto de la Propiedad

6

Registro en la Alcaldía Municipal

7

Tiempo estimado de duración

8

Recomendaciones



### Verificación y relación familiar

- Hay que confirmar que la o el donante transfiera el bien de forma gratuita e irrevocable.
- Hay que asegurar que la donación se realice mediante escritura pública y sea aceptada también en escritura pública.
- Verificar que la o el donatario (quien recibe) se encuentre dentro del cuarto grado de consanguinidad (Padres, hijos, abuelos, nietos, hermanos, bisabuelos, bisnietos, tíos, sobrinos, tíos abuelos, primos hermanos, sobrinos nietos) o segundo de afinidad (Cónyuge (pareja), suegros, cuñados, yernos, nueras, abuelos del cónyuge, nietos del cónyuge).



### Requisitos documentales

- Documento Nacional de Identificación (DNI).
- Partidas de nacimiento (para acreditar parentesco).
- Registro Tributario Nacional (RTN) — obligatorio si no hay parentesco
- Constancia del valor catastral del terreno o casa (cuando no hay parentesco)
- Antecedente de Dominio (Escritura Pública, Dominio Pleno o Útil), para verificar que el terreno esté inscrito en el Instituto de la Propiedad y no tenga gravamen (hipoteca, prohibiciones u otros).



### Elaboración de Escritura de Donación

- Redactar la escritura ante Notaria o Notario Público, en la cual deben de firmar Protocolo y estampar huella del dedo índice derecho de ambas partes (Donante/donatario). Pago de honorarios notariales mínimos: L. 10,000.00.



## Pago de Impuestos

- Verificar si aplica el impuesto de tradición (1.5%): Solo se paga si no son parientes.
- Pagar el impuesto registral: L. 200.00 (aplicable en todos los casos). Completar, imprimir y presentar Formulario: Recibo de pagos por servicios disponible en <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>
- Si existen condiciones (prohibiciones, usufructo vitalicio, etc.), pagar L. 200.00 adicionales por cada una en el mismo recibo



## Registro ante el Instituto de la Propiedad

- Escritura pública (original y fotocopia).
- Recibos de pago de impuestos original y copias (impuesto de tradición si aplica y registral).
- Fotocopia de DNI, RTN y partidas de nacimiento de la o el donatario.
- Fotocopia del antecedente de dominio (si es dominio pleno).
- (Si aplica) Constancia de Situación catastral solicitada por el Instituto de la Propiedad.



## Registro en la Alcaldía Municipal

- Escritura Pública registrada ante el Instituto de la Propiedad (original y copia).
- Fotocopia de documentos personales del comprador (DNI y RTN).
- Notificar a la oficina de catastro para actualizar registro de propiedad.
- Pagar L. 1,000.00 (si el trámite lo realiza el abogado a domicilio).



## Tiempo estimado de duración

- 20 días en el Instituto de la Propiedad.
- 18 meses para Constancia Catastral (si Aplica)
- 1 día en la Municipalidad correspondiente (siempre y cuando no se deba pago de impuestos)

## RECOMENDACIONES

1

Verifica que el terreno no tenga servicios o impuestos pendientes (agua, luz, tasas municipales).

2

Evita fingir parentescos para no pagar impuestos

3

Consulta a un abogado si deseas incluir condiciones especiales en la donación

4

Conserva copias físicas y digitales de cada documento y formulario.

### III HERENCIA TESTAMENTARIA EN HONDURAS

#### ¿Qué es la Herencia mediante Testamento?

El testamento es un documento legal donde una persona, antes de morir, indica cómo deben repartirse sus tierras, casas etc.. Para que sea válido, debe cumplir con los requisitos del Código Civil de Honduras. Al fallecer, sus tierras, casas etc., se distribuyen según su voluntad expresada en dicho testamento.



#### ✓ Tiempo estimado de duración

- Certificación del acta de defunción del fallecido (RNP)
- Actas de nacimiento de las o los herederos (RNP)
- Constancia de vecindad de la persona fallecida (Alcaldía)
- DNI de las o los herederos
- Testamento original válido y formalizado
- En caso necesario: declaración testifical para aclaraciones en nombre cuando hay errores

#### ✓ Procedimiento Judicial

- Solicitud ante Juzgado de Letras Civil (último domicilio del fallecido)
- Correcciones mediante testigos si hay errores de nombres
- Envío al Ministerio Público para dictamen legal
- Si el dictamen es favorable, el Juzgado emite sentencia
- Publicación del extracto de la sentencia en periódico nacional (guardar hoja completa)
- Después de 15 días, se presenta la publicación ante el juzgado
- Emisión de certificación de sentencia

#### ✓ Procedimiento Judicial

- Original y Copia de la certificación de la sentencia judicial firme.
- Comprobante de pago del impuesto registral (L. 200.00). Completar, imprimir el Formulario disponible en: <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>

## ✓ Tradición de Dominio

- Solicitud por escrito dirigida a la Registradora o Registrador del Instituto de la Propiedad donde se encuentran los inmuebles (terrenos/casa), describiendo la ubicación resumida de la tierra, número de Inscripción, Tomo y matrícula.
- Copia de la sentencia de declaratoria de herederos, registrada en el IP
- Copia del DNI de heredero o herederos.
- Pago del impuesto registral, L. 200.00 por cada terreno, El recibo puede generarse en línea: <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>

### Posibles requisitos adicionales:

- Constancia de Situación Catastral, solicitada por el Instituto de la Propiedad si aplica a uno o más bienes.

## ✓ Requisitos para el registro en la Alcaldía Municipal

- Original y copia de la Certificación sentencia registrada en el Instituto de la Propiedad.
- Copia de DNI y RTN de la nueva persona o personas propietarias (herederas o herederos)
- Pago de honorarios de la o el abogado: L. 1,000.00 (si el trámite es en el domicilio de este).

## ✓ Tiempo estimado de duración

- 6 a 8 meses en el juzgado para la declaratoria.
- 8 a 10 días para la inscripción de sentencia en el IP.
- 20 días para la tradición de dominio

## ✓ Honorarios de Abogado

- De acuerdo con el Arancel del Colegio de Abogados de Honduras.

## RECOMENDACIONES

- 01 Redactar el testamento con una o un notario, evitando confusiones o errores formales.
- 02 Incluir todos los bienes del patrimonio, con sus datos registrales y ubicación exacta.
- 03 Identificar claramente a las y los beneficiarios y designar palabras claves como albacea, tutor o fiduciario si es necesario.
- 04 Actualizar el testamento cada 2 a 5 años, especialmente tras cambios importantes como matrimonio, divorcio, nacimiento de hijos o adquisición de nuevos bienes.
- 05 Si existen bienes que no fueron incluidos en el testamento, la persona beneficiaria puede solicitar una herencia ab intestato complementaria por esas tierras o propiedades.

## IV DOMINIO PLENO OTORGADO POR EL INA

### ¿Qué es el Dominio Pleno del INA?

Documento legal que reconoce propiedad total sobre una tierra agrícola, aplicable a tierras expropiadas, fiscales o compradas por el Estado y se otorga a personas o grupos que quieran trabajar la tierra.



### Requisitos del Solicitante

- Ser hondureña u hondureño por nacimiento.
- Ser mayor de 16 años.
- Declarar estado civil (individual o mancomunado).
- Poseer la tierra pacíficamente, de forma continua y pública.
- Dedicarse a labores agrícolas.
- Residir en zona rural.
- No poseer otras tierras (o no exceder 200 hectáreas).
- Presentar 3 testigos colindantes.



### Documentación Necesaria

- Solicitud al INA (Jefatura Regional).
- Partida de nacimiento y DNI.
- Constancia de vecindad.
- Ficha catastral municipal.
- Documento privado de posesión (si aplica).
- Croquis o plano georreferenciado.
- DNI y carné del abogado (si aplica).
- Fotocopias de DNI de testigos.
- Poder legal (si aplica).
- Datos del terreno: ubicación, medidas, cultivos.

## ✓ Procedimiento



### CON ABOGADO:

- Presentar solicitud.
- Declaración de testigos.
- Revisión catastral por INA.
- Brigada técnica (verificación, croquis, encuesta).
- Envío a Servicios Legales en Tegucigalpa.
- Emisión del documento y firma del Director del INA.
- Entrega del título tras el pago.



### SIN ABOGADO:

- Llenar el formulario del INA.
- Solicitar brigada técnica.
- Mismo proceso técnico y legal que con un abogado

## ✓ Pagos e Impuestos



- Valor del terreno según inspección técnica.
- L 300.00 por hectárea (impuesto).
- Gastos administrativos variables.
- Lugar de pago: BANADESA (con recibo INA).

## ✓ Inscripción en el Instituto de la Propiedad (IP)



- Presentar documento original y copia.
- Pagar impuesto registral: L 200.00. Formularios disponibles en: <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr>

## ✓ Registro en la Alcaldía Municipal



- Original y copia del dominio pleno registrado.
- Copias de DNI y RTN de las o los propietarios

## ✓ Tiempo estimado de duración



- INA: 2 a 6 meses.
- Instituto de la Propiedad: 20 días.
- Municipalidad: 1 día (si no hay mora).

## ✓ Honorarios de Abogado (si aplica)



- Aproximado: L 25,000.00 (puede variar).

## RECOMENDACIONES

- Reunir todos los documentos antes de iniciar.
- Buscar asistencia legal si hay dudas.
- Dar seguimiento constante al expediente.
- Asegurar la presencia de colindantes durante la visita técnica.
- Pedir constancia escrita del valor del terreno.

- Verificar la inscripción en el Instituto de la Propiedad tras recibir el documento.
- Registrar la tierra en la alcaldía para evitar problemas fiscales.
- Conservar copias físicas y digitales de todo el proceso.
- Promover copropiedad para mujeres en unión o matrimonio.

## V GESTIONES DE DOMINIO PLENO Y DOMINIO ÚTIL DE TIERRAS EJIDALES EN ALCALDÍAS



Dominio pleno es el proceso legal para quienes desean asegurar la propiedad de un terreno tras años de posesión pacífica. Este procedimiento garantiza que las personas puedan obtener un título definitivo que certifique su derecho pleno sobre la propiedad

Dominio útil el uso está condicionado por permisos, usa un terreno sin poseer completamente el título.

1 Requisitos.

2 Procedimiento

3 Costos

4 Otros pagos

5 Inscripción en el Instituto de la Propiedad.

6 Tiempo estimado de duración

### ✓ Requisitos

- Fotocopia del Documento Nacional de Identificación de la persona solicitante.
- Documentación del inmueble (puede ser Escritura pública de dominio útil o documento privado de compraventa).
- Declaración jurada de ser poseedora poseedor de la tierra.
- Declaratoria de herencia (cuando el terreno pertenecía a la persona que hereda).
- Constancia Catastral.
- Mapa planimétrico del terreno.
- Fotocopia de solvencia municipal.
- Recibo de pago de bienes inmuebles (debe estar al día con sus impuestos municipales).
- Solvencia Municipal del impuesto personal.
- Carta Poder (si la solicitud es realizada por otra persona).

### ✓ Procedimiento

- Presentación de la solicitud dirigida al Alcalde Municipal por la persona interesada (puede ser individual o mancomunada si es pareja).

Incluir: datos del solicitante, ubicación del inmueble, tiempo de posesión, mejoras realizadas y propósito del uso.

### ✓ Catastro realiza inspección del terreno:

- Verificación de colindancias.
- Medición del terreno.
- Informe de la situación catastral.
- Elaboración del plano correspondiente.
- Remisión a la Corporación Municipal del dictamen y plano con medidas y colindancias.
- La Corporación Municipal emite punto de acta otorgando dominio pleno o dominio útil.
- Emisión de la certificación de Dominio Útil o Dominio Pleno.

### ✓ Costos

Costo de venta del dominio pleno/útil:

- Hasta el 10% por m<sup>2</sup> del valor catastral para personas del municipio.
- Hasta el 15% por m<sup>2</sup> del valor catastral para personas externas al municipio.

### ✓ Otros pagos:

- Elaboración de plano con medidas y colindancias: L.200.00 a L.300.00

### ✓ Requisitos

- Copia del documento de Dominio Pleno.
- Pago del impuesto registral: L.200.00, formato en <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>

### ✓ Tiempo estimado de duración

- Copia del documento de Dominio Pleno.
- Pago del impuesto registral: L.200.00, formato en <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>

### ✓ Tiempo estimado de duración

- Copia del documento de Dominio Pleno.
- Pago del impuesto registral: L.200.00, formato en <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>

## RECOMENDACIONES

- Mantener al día los pagos municipales para evitar objeciones.
- Acompañar al técnico de Catastro cuando realice la medición del terreno.
- Asegurarse de que los colindantes estén presentes para evitar conflictos en la delimitación.
- Documentar la posesión pacífica con testimonios y fotografías.
- Dar seguimiento constante al expediente para evitar retrasos.

## VI PROCESOS ESPECIALES (CONSTANCIA CATRASTAL)

### ¿Qué es la Constancia Catastral?

Es un documento que otorga el Instituto de la Propiedad IP, donde se muestra la ubicación, el tamaño y los datos del terreno; A veces, este documento es necesario para hacer trámites legales, como registrar un terreno o pedir un título.

1

Requisitos

2

Requisitos adicionales para casos especiales

3

Tarifas por Servicios Catastrales

4

Proceso y condiciones de inspección

5

Producto entregado tras inspección

6

Consideraciones Finales



### Requisitos

- Llenar el formulario de solicitud de situación catastral (proporcionado en ventanilla del Instituto de la Propiedad IP).
- Dibujar en la parte posterior del formulario un croquis (ilustración) del terreno, con los nombres de los colindantes actuales.
- Fotocopia de DNI o carné de residencia (para personas extranjeras).
- Fotocopia de documento público que acredite la posesión de la tierra (presentar originales para cotejar; si no se tiene, las fotocopias deben estar autenticadas por notaria o notario).
- Fotocopia del estado de cuenta de bienes inmuebles de la Alcaldía Municipal (solo para corroborar la clave catastral, no se requiere estar solvente).
- Fotocopia del plano con colindancias actuales (si lo tiene).
- Croquis con dirección exacta para llegar al terreno.
- Presentar 3 recibos pagados de Tarifa Catastral (2 originales y 1 fotocopia), generados en la ventanilla del Instituto de la Propiedad.
- Colocar en la solicitud el número de teléfono del propietario y/o de la apoderada o el apoderado legal.

### Si presenta la solicitud un abogado o representante legal:

- Carta Poder autenticada (original y fotocopia) o Poder de Representación (original y fotocopia).
  - Fotocopia del DNI.
  - Fotocopia del carné de colegiación al Colegio de Abogados (si aplica).
- Solo quien presente la solicitud estará autorizada para retirar la constancia.

### ✓ Requisitos adicionales para casos especiales

- Si no tiene documento legal inscrito: presentar documento privado, constancia del patronato o Junta de Aguas, o declaraciones juradas de dos colindantes autenticadas ante notaría.
- Si la tierra está a nombre de una empresa o institución: personería jurídica, escritura de constitución, RTN y Carta Poder de Representación.
- Si es heredera o heredero: antecedentes de dominio, declaratoria de herederas o herederos o tradición de dominio inscritos, copia del DNI de todas o todos los herederos, y autorización por escrito de los demás para solicitar la constancia.
- Si es patronato: documentos actualizados de constitución e inscripción que los acredite como tal.

### ✓ Tarifas por Servicios Catastrales

#### Zona Urbana (hasta 4 km, hasta 28 manzanas de terreno):

- Tarifa Catastral: L2,244.00
- Constancia: L200.00
- Plano: L300.00
- TOTAL: L2,744.00

#### Zona Rural (hasta 5 km a 100 km, hasta 28 manzanas de terreno):

- Tarifa Catastral: L3,727.00
- Constancia: L200.00
- Plano: L300.00
- TOTAL: L4,227.00

Las tarifas pueden variar según distancia, tamaño, tipo y zona del terreno.

### ✓ Proceso y condiciones de inspección

- El recibo podrá ser cancelado en cualquier agencia bancaria (2 originales y 1 copia, esta última debe incluir reverso si tiene sellos).
- Tras la entrega de documentos completos, se asignará número de expediente.
- El usuario debe escribir a: [inspecciones@ip.hn.com](mailto:inspecciones@ip.hn.com) incluyendo: Nombre completo, Número de teléfono y número de expediente asignado
- Las inspecciones se realizan únicamente en vehículos institucionales. Se acordará fecha, hora y punto de encuentro con el solicitante.
- La tierra debe tener cerco perimetral permanente y estar limpio.
- La o el solicitante debe acompañar todo el proceso desde el punto de encuentro hasta el terreno.
- En zonas fuera de Tegucigalpa, la o el solicitante debe reunirse con el equipo técnico en hotel o punto acordado para el traslado conjunto.
- Se debe garantizar el acceso irrestricto al terreno.

Si el terreno no puede ser inspeccionado, se emite un informe explicando el motivo.

### ✓ Producto entregado tras inspección

- Constancia Descriptiva de la Inspección.
- Información del Registro Catastral del SURE.
- Plano Catastral del terreno.
- Generación de recibos: [www.ip.gob.hn](http://www.ip.gob.hn) y [apps.sinap.hn/tsr](http://apps.sinap.hn/tsr)

### ✓ Consideraciones Finales

- No se puede iniciar otro trámite sobre el mismo bien sin haber cerrado el anterior. (Artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo).
- El correo electrónico proporcionado debe estar activo y vigente para notificaciones.
- La constancia catastral no otorga la posesión del terreno.

## AGRADECIMIENTO

En el marco de la Mesa Interinstitucional de Género en Café, se lleva a cabo una investigación orientada a diseñar una hoja de ruta práctica que facilite a mujeres y hombres productores el acceso y la navegación en los diferentes trámites requeridos para la obtención de títulos de propiedad.

La Mesa Interinstitucional de Género en Café busca incidir en la implementación de la Política de Género en el sector cafetalero de Honduras, promoviendo condiciones de mayor equidad y oportunidades en el acceso a recursos productivos. En este contexto, el Comité de Acceso a Tierras, con el apoyo de Rikolto, AMUCAFE, SOCODEVI, Hanns R. Neumann Stiftung (HRNS) y la Subsecretaría de Caficultura, impulsa esta iniciativa como un paso clave para fortalecer la seguridad jurídica de las familias productoras y contribuir a la sostenibilidad del sector.

**Solidaridad**

**rikolto**

**SOCODEVI**

Hanns R. Neumann Stiftung



**Agricultura  
y Ganadería**  
Gobierno de la República