

Solidaridad

**GUÍA PARA LA
ADQUISICIÓN Y
GESTIÓN DE
PROPIEDAD PARA
CADENAS DE VALOR
AGRÍCOLA**



ÍNDICE

01 **Introducción**
Págs. 4 - 5

02 **Compraventa**
Págs. 6 - 9

03 **Donación**
Págs. 10 - 13

04 **Herencia Testamentaria**
Págs. 14 - 17

05 **Dominio Pleno otorgado
por el INA**
Págs. 18 - 21

06 **Dominio Pleno ante las
Alcaldías**
Págs. 22 - 25

07 **Procesos especiales**
Págs. 26 - 29

08 **Garantías Sobre la
Propiedad para Mujeres**
Págs. 30 - 31

GUÍA PARA LA ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE PROPIEDAD PARA CADENAS DE VALOR AGRÍCOLAS

La tenencia de tierra en Honduras sigue siendo un desafío para muchas familias productoras agrícolas. La falta de documentos legales, los trámites complicados y la escasa información aumentan la inseguridad sobre la propiedad.

Esta guía busca facilitar la comprensión de los principales procesos legales para adquirir o legalizar terrenos. Aquí encontrarás pasos claros, requisitos y consejos útiles para realizar trámites de forma correcta y segura, con el apoyo de las instituciones responsables.

OBJETIVO

Orientar a las y los productores, cooperativas e instituciones sobre los pasos básicos para adquirir, legalizar y gestionar terrenos de manera segura y sostenible.

FORMAS DE ADQUISICIÓN MÁS COMUNES

Compraventa

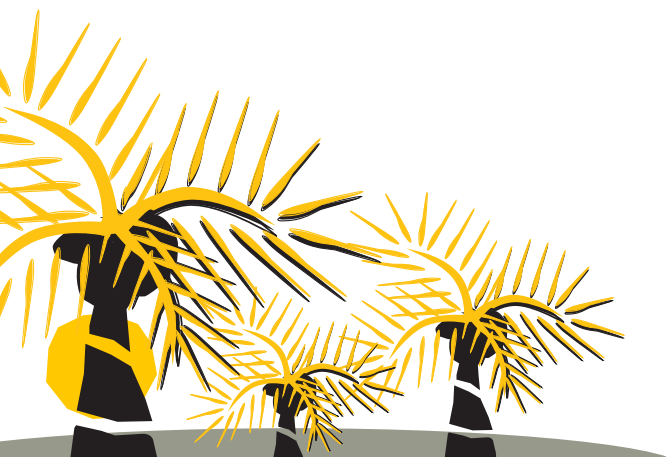
Donación

**Herencia
Testamentaria
(Con
testamento)**

**Elevación a
Dominio Pleno
ante el INA**

**Dominio
Pleno ante las
Alcaldías**

**Procesos
especiales
(constancia
catastral)**



I. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN HONDURAS

¿Qué es la Compraventa de una tierra?

La compraventa es el proceso mediante el cual una persona vende su terreno y otra lo compra, entregando dinero a cambio.

El trámite debe hacerse ante un notario o notaria, quien prepara y firma la escritura pública junto con las partes.

Después, esa escritura se registra en el Instituto de la Propiedad, para que la tierra quede legalmente a nombre de la persona compradora.



01

Documentación inicial

02

Elaboración de Escritura Pública

03

Pago de impuestos

04

Registro en el Instituto de la Propiedad

05

Registro en la Alcaldía Municipal

06

Tiempo estimado de duración

Documentación inicial



- Antes de comenzar verifica el antecedente de dominio: el historial de propiedad del terreno en cuestión.
- Verifica que el terreno esté inscrito en el Instituto de la Propiedad (IP).
- Confirma que no tenga hipotecas, deudas ni prohibiciones.
- Ten listos los documentos personales (DNI y RTN) de quien compra y quien vende.

Escritura Pública



- Acude con una notaria o notario público.
- El notario redacta el contrato de compraventa con los datos de ambas partes y del terreno.
- Las partes firman y colocan su huella.
- El notario entrega la escritura pública, documento legal que respalda la venta.

Pago de impuestos



- Impuesto de tradición (1.5%): lo paga quien vende.
- Impuesto de ganancia de capital: lo paga quien vende.
- Impuesto registral (L 200.00): lo paga quien compra.
- Los pagos se hacen en el SAR o en el Instituto de la Propiedad (IP), según el tipo de impuesto.



Registro de la Propiedad

- Presenta la escritura y los recibos de pago en el Instituto de la Propiedad.
- Registra la compraventa también en la alcaldía municipal.
- Ambos registros confirman que el terreno está legalmente a nombre de la persona compradora.

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 FINALES



Guarda copias físicas y digitales de todos los documentos.



Asegúrate de que los impuestos municipales y servicios estén al día.



Busca asesoría de una abogada o abogado si tienes dudas.

II DONACIÓN

¿Qué es la donación (también llamada “herencia en vida”)?

La donación es cuando una persona entrega su terreno de forma gratuita a otra.

Debe hacerse ante una notaria o notario público para que tenga validez legal.

Si es entre familiares, se debe comprobar el parentesco (padres, hijos, abuelos, nietos, hermanos, etc.) para no pagar impuestos.

Pasos para realizar una donación

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

Verificación y relación familiar

- Documento Nacional de Identificación (DNI) de ambas partes.
- RTN del donante y del donatario (quien recibe).
- Partidas de nacimiento para probar parentesco.
- Constancia catastral del terreno.
- Antecedente de dominio o escritura pública que confirme que el terreno está registrado y sin deudas.

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

- El notario redacta la escritura de donación, donde se indica que la entrega es gratuita e irrevocable.
- Ambas partes firman y ponen su huella.
- El notario entrega el documento final.

Pago de Impuestos

- Si son familiares directos, la donación no paga impuesto de tradición.
- no hay parentesco, se paga 1.5% de impuesto de tradición.
- En todos los casos se paga el impuesto registral (L 200.00).
- Los pagos se realizan en línea o en las oficinas del Instituto de la Propiedad (IP).

Registro ante el Instituto de la Propiedad

- Lleva la escritura de donación al Instituto de la Propiedad para registrarla.
- Luego registra el terreno a nombre de la nueva persona propietaria en la alcaldía municipal.

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 FINALES

- ✓ **Verifica que el terreno no tenga deudas ni servicios pendientes.**
- ✓ **Evita usar parentescos falsos para no pagar impuestos.**
- ✓ **Guarda copias físicas y digitales de cada documento.**
- ✓ **Consulta a una abogada o abogado si deseas agregar condiciones especiales a la donación.**

Condiciones especiales en una donación

- La donación puede quitarse si pasa algo que quedó escrito desde el inicio (Por ejemplo, un cambio en el uso de la propiedad).
- La donación se hace efectiva en una fecha futura.
- Reserva para manutención: se puede dejar lo necesario para que quien hace la donación pueda vivir y mantenerse.
- Requisitos básicos: la persona que recibe debe tener capacidad, aceptar la donación y cumplir las formalidades que pide la ley.
- Revocación por indignidad: la donación puede anularse si la persona beneficiada actúa con falta de respeto o ingratitud hacia el donatario.

Todo lo que se acuerde debe quedar claramente escrito en el documento de donación, sin espacios para dudas.

III. HERENCIA TESTAMENTARIA EN HONDURAS

¿Qué es la Herencia mediante Testamento?



Es cuando una persona, antes de fallecer, deja por escrito en un testamento quiénes serán los dueños de sus tierras o bienes. El testamento debe hacerse ante una notaria o notario público para que tenga validez legal.

Pasos para reclamar una herencia

Documentos
necesarios

Procedimiento
judicial

Inscripción en
el Instituto de
la Propiedad

Tradición de
Dominio

Registro en la
Alcaldía Municipal

Documentos necesarios

- Certificación de defunción de la persona fallecida.
- Actas de nacimiento de los herederos.
- Constancia de vecindad de la persona fallecida.
- DNI de las o los herederos.
- Testamento original y legalizado.

Procedimiento judicial

- Presenta una solicitud ante el Juzgado Civil del último domicilio de la persona fallecida.
- El juzgado revisa los documentos y envía el caso al Ministerio Público.
- Si todo está correcto, el juez emite una sentencia de herederos.
- Se publica un extracto de la sentencia en un periódico nacional.
- Con la sentencia firme, los herederos pueden registrar la propiedad a su nombre.

Inscripción en el Instituto de la Propiedad

- 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

- Lleva la sentencia judicial al Instituto de la Propiedad (IP).
- Paga el impuesto registral (L 200.00).
- Presenta copias de los DNI y RTN de los nuevos propietarios.

Posibles requisitos adicionales:

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

Registro en la Alcaldía Municipal

- Inscribe la tierra a nombre de los herederos en la alcaldía municipal.
- Actualiza los registros de catastro y paga los impuestos pendientes.

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 FINALES



Redacta el testamento con apoyo de una notaria o notario para evitar errores.



Incluye todos los bienes con su ubicación exacta.



Actualiza el testamento cada 2 a 5 años o cuando haya cambios familiares o patrimoniales.



Guarda copias físicas y digitales de todos los documentos.

IV. DOMINIO PLENO OTORGADO POR EL INA

¿Qué es el Dominio Pleno del INA?

El Dominio Pleno es un documento legal que otorga el Instituto Nacional Agrario (INA) para reconocer que una persona o familia es dueña total de una tierra agrícola. Aplica especialmente a terrenos que fueron expropiados, fiscales o entregados por el Estado.

Pasos para solicitar un dominio pleno

**Requisitos del
Solicitante**

**Documentación
necesaria**

**Procedimiento
ante el INA**

**Pagos e
Impuestos**

**Inscripción en
el Instituto de la
Propiedad (IP)**

**Registro en
la Alcaldía
Municipal**

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 ante el INA

- Presenta la solicitud en la oficina regional del INA.
- El INA realiza una inspección técnica del terreno (medición, croquis y encuesta).
- El expediente se envía a Servicios Legales en Tegucigalpa.
- Si todo está correcto, se emite el documento de Dominio Pleno firmado por el Director del INA.
- Paga los costos correspondientes en BANADESA.

Pagos e Impuestos

- Valor del terreno según inspección técnica del INA.
- Impuesto: L 300.00 por hectárea.
- Impuesto registral: L 200.00 (al inscribir en el Instituto de la Propiedad).
- Honorarios legales: alrededor de L 25,000.00 (si contratas abogado/a).

Inscripción en el Instituto de la Propiedad (IP)

- Inscribe el documento en el Instituto de la Propiedad (IP) para hacerlo oficial.
- Luego registra la tierra en la alcaldía municipal para mantener los impuestos al día.

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 FINALES

- ✓ **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

¿Qué son el Dominio Pleno y el Dominio Útil?

Dominio Pleno: reconoce que una persona es propietaria total del terreno después de haberlo poseído pacíficamente por años.

Dominio Útil: permite usar la tierra con autorización municipal, pero sin ser dueña total. Es útil para trabajar y producir, aunque el título completo sigue siendo de la municipalidad.

Pasos para gestionar un dominio pleno o dominio útil

1

**Documentación
necesaria**

2

**Solicitud en alcaldía
municipal**

3

**Catastro realiza
inspección
del terreno**

4

Otros pagos

5

**Registro de la
Propiedad**

Documentación necesaria

- DNI de la persona solicitante.
- Documento del terreno (escritura, contrato o documento de compraventa).
- Declaración jurada de ser quien posee la tierra.
- Declaratoria de herencia (si el terreno pertenecía a una persona fallecida).
- Constancia catastral y mapa planimétrico.
- Solvencia municipal y recibos de impuestos pagados.

Solicitud en alcaldía municipal

- Presenta una solicitud escrita al alcalde o alcaldesa.
- Incluye: nombre, ubicación, tiempo de posesión y uso del terreno.
- Catastro municipal inspecciona el terreno, mide y verifica colindancias.
- La Corporación Municipal aprueba y emite el acuerdo de Dominio Pleno o Útil.
- Se entrega la certificación legal del dominio correspondiente.

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 aproximados

- Valor del terreno: hasta el 10% del valor catastral (si eres del municipio).
- Hasta 15% del valor catastral si no eres del municipio.
- Elaboración del plano: entre L 200.00 y L 300.00.
- Impuesto registral: L 200.00 (al inscribir en el Instituto de la Propiedad).

Otros pagos:

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

Registro de la Propiedad

- Lleva el documento de Dominio Pleno o Útil al Instituto de la Propiedad (IP).
- Copia del documento de Dominio Pleno.
- Pago del impuesto registral: L.200.00, formato en <https://aplicaciones.sinap.hn/tsr/>
- Regístralo también en la alcaldía municipal para mantener los pagos al día.

Tiempo estimado de duración

- En alcaldía: 2 meses promedio para gestión de Dominio Pleno.
- En el Instituto de la Propiedad: 20 días para el registro legal.
- Nota: Los tiempos pueden variar según el procedimiento interno y el Plan de Arbitrios de cada alcaldía.

RECOMENDACIONES FINALES



Acompaña al técnico de catastro durante la medición.



Verifica que tus colindantes estén presentes para evitar conflictos.



Mantén los impuestos municipales al día al momento de la visita técnica.



Documenta tu posesión con fotos y testimonios.



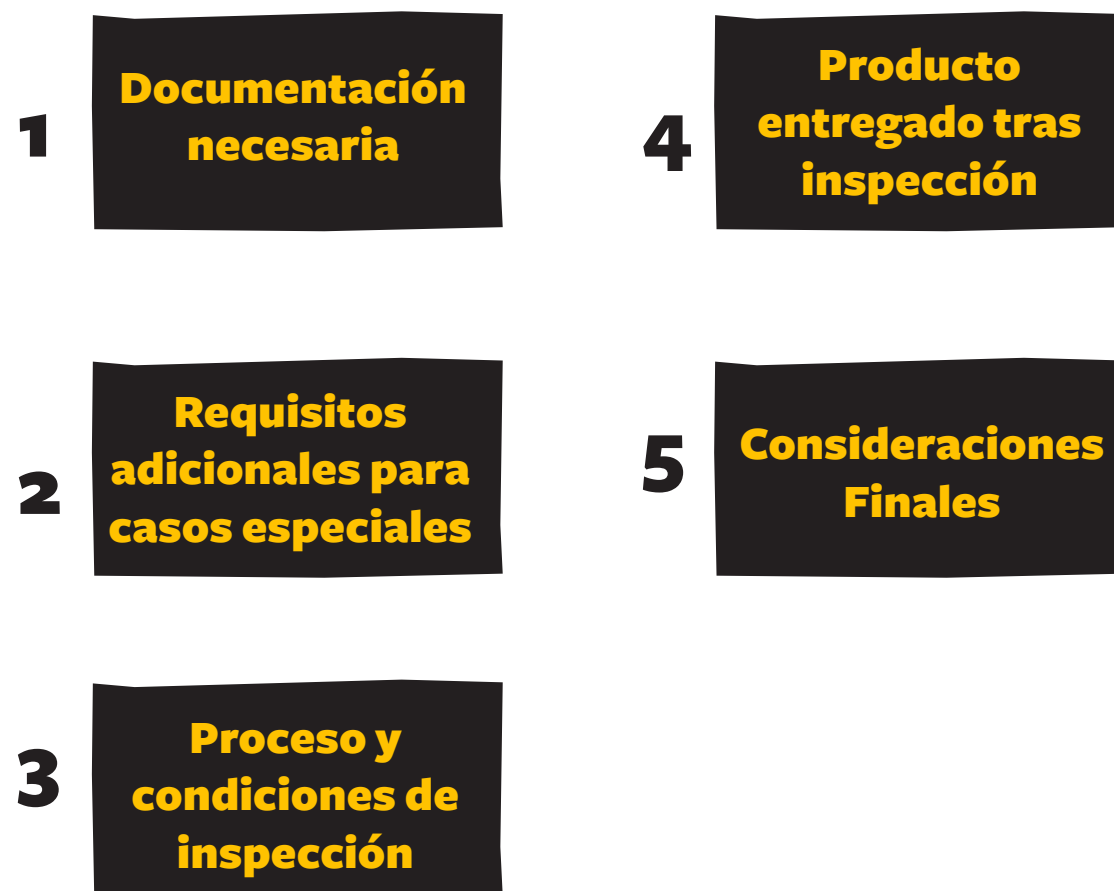
Guarda copias físicas y digitales de todo el proceso.

VI. PROCESOS ESPECIALES (CONSTANCIA CATRASTAL)

¿Qué es la Constancia Catastral?

Es un documento emitido por el Instituto de la Propiedad (IP) que muestra la ubicación, tamaño y datos legales de un terreno. Sirve para comprobar la existencia del terreno y es necesaria para registrar propiedades, herencias o donaciones.

Pasos para solicitar una constancia catastral



Documentación necesaria

- 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.

- 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.

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 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 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 (Sistema Unificado de Registros).
- Plano Catastral del terreno.
- Generación de recibos: www.ip.gob.hn y apps.sinap.hn/tsr

CONSIDERACIONES FINALES



Solo puede retirar la constancia quien presentó la solicitud o su representante legal.



Si la tierra no tiene documentos, presenta declaraciones juradas o constancias del patronato.



Mantén activo tu correo electrónico y número de teléfono para recibir notificaciones.



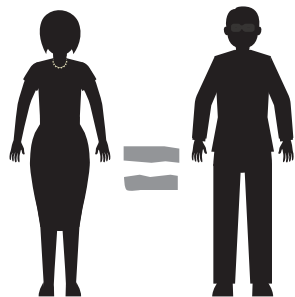
Recuerda que la Constancia Catastral no otorga la propiedad, solo certifica la existencia del terreno.

GARANTÍAS SOBRE LA PROPIEDAD PARA MUJERES:



Propiedad mancomunada: Los bienes adquiridos durante el matrimonio pertenecen a ambos cónyuges por igual, sin importar a nombre de quién estén registrados.

Propiedad individual: Cada cónyuge conserva la propiedad y libre disposición de los bienes que tenía al contraer matrimonio y de los que adquiera durante el mismo.



Derecho a heredar: Las mujeres tienen el mismo derecho que los hombres a heredar en caso de sucesiones donde no exista testamento, sin discriminación alguna.

Porcentaje de herencia: En ausencia de testamento, si el fallecido deja cónyuge e hijos, la herencia se reparte en partes iguales entre ellos.



Se considera **unión de hecho** a la convivencia pública, continua y notoria entre dos personas de distinto o mismo sexo, **durante más de 2 años**.

La pareja puede **inscribir la unión de hecho ante el Registro Civil**, aunque no es obligatorio. La inscripción ayuda a acreditar derechos ante terceros.

El miembro **sobreviviente de una unión de hecho** tenga **derecho a heredar** bienes adquiridos conjuntamente.

La persona en unión de hecho **no tiene derecho automático a heredar**, a diferencia del cónyuge legal.

AGRADECIMIENTO

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a la Mesa de Género en Café por su compromiso y participación activa en el marco del Eje 2 de la Política de Género, que busca garantizar el acceso equitativo a recursos para las mujeres. Su involucramiento ha sido fundamental para visibilizar y fortalecer las capacidades de las mujeres en la gestión de recursos y propiedad.

Si bien este esfuerzo nace dentro del sector cafetalero, la información, aprendizajes y herramientas compartidas resultan valiosas y aplicables a otras cadenas de valor y a la gestión de la propiedad en general.

Agradecemos especialmente la participación de las organizaciones que hicieron posible este proceso: Subsecretaría de Caficultura, AMUCAFE, SOCODEVI, HRNS y RIKOLTO, cuyo compromiso ha sido clave para avanzar en la construcción de espacios inclusivos y equitativos para todas.

¡Conéctate con nosotros!
**Síguenos en nuestras
redes sociales**



[solidaridadlatam](#)



[solidaridad latam](#)



[solidaridad latam](#)



Solidaridad

rikolto

SOCODEVI

Hanns R. Neumann Stiftung



**Agricultura
y Ganadería**
Gobierno de la República

