


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man in a crown and robes, possibly a saint or a historical figure, seated on a horse. The figure is surrounded by various symbols, including a castle, a lion, and a cross. The text "INTER CETERAS ORBIS CAROLINA ACADEMIA COACTEMALENSIS" is inscribed around the perimeter of the seal.

**LA TRANSGRESIÓN AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA
DEL NOTARIO POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES ANTE EL
ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS**

MIGUEL RÓMULO RONQUILLO ROSALES

GUATEMALA, MAYO 2013

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA TRANSGRESIÓN AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA
DEL NOTARIO POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES ANTE EL
ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MIGUEL RÓMULO RONQUILLO ROSALES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICA Y SOCIALES

Guatemala, mayo 2013

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi

VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz

VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos

VOCAL V: Br. Rocaef López González

SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

RAZÓN: Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis". (Artículo 43 de Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público)



M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN

Boulevard Sur 1-25 Zona 4 de Mixco, Residenciales El Pedregal del Naranja

Teléfono 24374220

Guatemala 3 de septiembre de 2010

Señor Jefe

Lic. Marco Tulio Castillo Lufín

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



Estimado Licenciado Lufín:

Por este medio me dirijo a usted, con el propósito de informarle de conformidad con el nombramiento de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil nueve, respecto a asesorar al Bachiller **MIGUEL RÓMULO RONQUILLO ROSALES**, en su trabajo intitulado: **"LA TRANSGRESIÓN AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA DEL NOTARIO POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES ANTE EL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS"**.

El trabajo que desarrolló el Bachiller Ronquillo es de actualidad, pues se ha referido a una iniciativa de ley que se encuentra pendiente de aprobación en el Congreso de la República, y que de entrar en vigencia beneficiaría al gremio de notarios en ejercicio, toda vez que algunos notarios dentro de su quehacer profesional no cumplen con las obligaciones



ante el Archivo General de Protocolos, y esto tiene repercusiones en el caso de los usuarios, por lo que se pretende establecer una especie de amnistía en las consecuencias de este incumplimiento.

Por lo anterior, al haber revisado este trabajo, se puede constatar lo siguiente:

1. **CONTENIDOS TÉCNICO Y CIENTÍFICO:** El trabajo hace referencia entre otros, al Derecho Notarial y las funciones del Notario de conformidad con la ley, las obligaciones y responsabilidades que estos adquieren producto del ejercicio de sus funciones, y el análisis jurídico doctrinario de la iniciativa de ley relacionada.
2. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS QUE UTILIZÓ:** Se procedió a revisar el Plan de trabajo aprobado y se pudo evidenciar que este responde a la metodología que se propuso, que fue a través del método científico, utilizar la deducción y la inducción, partiendo de lo general a lo específico, en cuanto al Derecho Notarial, las funciones del Notario así como las obligaciones y responsabilidades, para llegar a establecer un análisis de la iniciativa de ley relacionada.
3. **OPINIÓN DE REDACCIÓN:** Es evidente de que la redacción observada en este trabajo es aceptable, atendible, y se puede evidenciar que utilizó terminología jurídica.
4. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA:** Con el análisis de las obligaciones y responsabilidades de los notarios ante el Archivo General de Protocolos, así como de la iniciativa de ley relacionada, el trabajo tiene una contribución científica, pues concluye en establecer que es apropiado que dicha iniciativa de ley entre en vigencia a favor del gremio de notarios en ejercicio actualmente.
5. **OPINION DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:** Habiendo hecho un análisis del cuerpo o contenido del trabajo de investigación, se pudo constar que las



conclusiones y recomendaciones tienen correspondencia y se encuentran apropiadas a lo que se investigó por parte del Bachiller Ronquillo Rosales.

6. OPINIÓN DE BIBLIOGRAFÍA: Al observar los libros y demás textos consultados, así como las leyes, estas se encuentran en correspondencia con el contenido del trabajo y son apropiadas para la naturaleza de la investigación.

En consecuencia, de lo anterior, considero este trabajo cumple con los requisitos que para el efecto establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público y emito el presente dictamen en forma favorable.

Atentamente,

LICENCIADA
Coralia Carmina Contreras Flores
ABOGADA Y NOTARIA

M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN

Colegiada Activa 5,656



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.

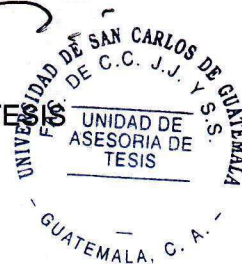


UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 05 de octubre de 2010.

Atentamente, pase a la LICENCIADA ROSA DEL CARMEN CARRILLO GIRÓN DE FLORIÁN, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante MIGUEL RÓMULO RONQUILLO ROSALES, intitulado: "LA TRANSGRESIÓN AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA DEL NOTARIO POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES ANTE EL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultada para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS
Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Abogado y Notario



cc.Unidad de Tesis
MTCL/sllh.

Licda. Rosa Del Carmen Carrillo Girón de Florián
Abogada y Notaria
Colegiado 6551



Guatemala, 29 de octubre de 2010

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

De conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de abril de dos mil diez, procedí a revisar el trabajo de Tesis del Licenciado Miguel Rómulo Ronquillo Rosales, quien se identifica con el carnet número 33327, intitulado **“La Transgresión al Principio de Seguridad y Certeza Jurídica del Notario por el Incumplimiento de sus obligaciones ante el Archivo General de Protocolos”**.

He realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción que consideré en su momento eran necesarias; para mejor comprensión del tema que se desarrolla, manifestándose el Licenciado Ronquillo Rosales de acuerdo.

En relación al contenido científico y técnico de la tesis, esta abarca las etapas del conocimiento científico, el planteamiento del problema jurídico-social de actualidad, la recolección de información realizada por el Licenciado que fue de gran apoyo en el desarrollo de su investigación.

La estructura formal de la tesis se realizó en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica que comprueba que se hizo la recolección de la información pertinente y actualizada. Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para establecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado.

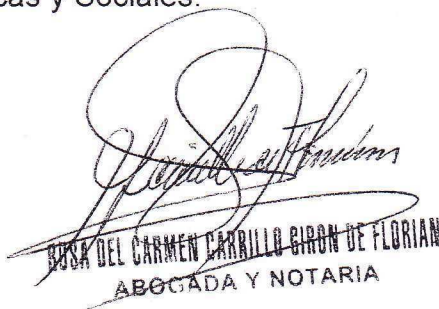


Licda. Rosa Del Carmen Carrillo Girón de Florián
Abogada y Notaria
Colegiado 6551

Es de relevante importancia la contribución científica del trabajo, además cuenta con la adecuada validez, debido a que el sustentante enfoca con propiedad durante todo el desarrollo de la investigación criterios objetivos, positivos, certeros y actuales relacionados con el tema de **“La Transgresión al Principio de Seguridad y Certeza Jurídica del Notario por el Incumplimiento de sus obligaciones ante el Archivo General de Protocolos”**.

En tal sentido el contenido del trabajo de tesis me parece de interés jurídico-social y en medida de espacio, conocimiento e investigación, estimo estar apegado a las pretensiones del autor, por ello, el presente trabajo de investigación reúne los requisitos legales prescritos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, en consecuencia, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que el mismo pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,



ROSA DEL CARMEN CARRILLO GIRÓN DE FLORIAN
ABOGADA Y NOTARIA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 06 de mayo de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante MIGUEL RÓMULO RONQUILLO ROSALES, titulado LA TRANSGRESIÓN AL PRINCIPIO DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA DEL NOTARIO POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES ANTE EL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/slh.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Rosario'.

A large, stylized handwritten signature in dark ink.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

- A DIOS: Porque Jehová da la sabiduría y de su Boca viene el conocimiento y la inteligencia. Proverbios 2:6
- A MIS PADRES: Cruz Ronquillo Guzmán (+) y Custodia Rosales (+), con cariño.
- A MIS HERMANOS: Marina (+) María Antonieta (+), Luis Alberto (+), con cariño.
- A MI ESPOSA: Luisa Isabel Pérez Cermeño, con cariño.
- A MIS HIJOS: Herbert Roberto y Judith Marleny, con cariño.
- A MIS ASESORES: con respeto.
- A MIS NIETOS: Roselyn Michel , Naidelyn Esthefany, Herbert David, Idenissel María José y Elmer Gabriel, por su hermosa compañía.
- A MI YERNO : Elmer Miguel Chávez, con cariño.
- A MI NUERA: Gloria Clemencia Reyes, con cariño



A MI AMIGO:

Lic. Adiel Gálvez Pérez

A LOS PROFESIONALES:

que me han brindado su ayuda.

A:

La Universidad de San Carlos de
Guatemala, en especial a la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i
CAPÍTULO I	
1 El derecho registral y notarial	1
1.1 Generalidades.....	1
1.2 Sistemas registrales.....	8
1.3 Definición de sistema registral.....	11
1.3.1 El sistema francés.....	13
1.3.2 El sistema alemán.....	17
1.3.3 El sistema australiano.....	20
1.3.4 El sistema registral utilizado en Guatemala.....	23
1.2 El registro como institución.....	25
1.3 El Registro General de la Propiedad.....	28
CAPÍTULO II	
2 La actividad notarial y la función del Archivo General de Protocolos.....	33
2.1 Antecedentes del derecho notarial en Guatemala.....	33
2.2 Los principios que rigen la actividad notarial.....	44
2.3 Naturaleza jurídica y características de la función notarial.....	46
2.4 La fe pública y la fe notarial.....	47
2.5 Las obligaciones del notariado ante el Archivo General de Protocolos	50
2.6 Breves antecedentes del Archivo General de Protocolos.....	52
2.7 Los principales registrales que tienen relación con la actividad del	62
2.8 La importancia de la actividad del notario del principio de la fe pública	64
registral y de seguridad jurídica.....	64
2.9 Lo relativo al régimen disciplinario de los notarios.....	67



Pág.

CAPÍTULO III

3	3.1 Aspectos considerativos.....	69
	3.2 Clases de responsabilidad del notario.....	69
	3.3 Análisis de la legislación comparada.....	74
	3.3.1 República de Argentina.....	77
	3.3.2 República de España.....	79

CAPÍTULO IV

4	Ventajas y desventajas al volverse vigente la iniciativa de Les Temporal para la actualización del registro de instrumentos públicos que deben constar en el Archivo General de Protocolos.....	81
	4.1 Ventajas.....	81
	4.2 Desventajas.....	83
	4.3 Análisis de la iniciativa de Ley.....	84
	4.4 Análisis de los resultados del trabajo de campo realizado.....	89
	CONCLUSIONES.....	93
	RECOMENDACIONES.....	95
	ANEXOS.....	97
	BIBLIOGRAFÍA.....	117



INTRODUCCIÓN

Actualmente, el panorama notarial atraviesa uno de los peores momentos en su historia, dado el incumpliendo por parte de muchos colegiados del gremio de Abogados y Notarios de Guatemala. Con relación a las atribuciones que poseen los mismos ante las instituciones del Estado, concretamente y en este caso ante el Archivo General de Protocolos.

Sin duda alguna la función que ejerce el Archivo General de Protocolos dentro de la actividad profesional que realiza el notario es importante y fortalece los principios de seguridad y certeza jurídica en los ciudadanos, cuando estos hacen constar ante dichos profesionales sus actos y contratos importantes en su quehacer diario, lo cual de alguna manera contribuye al desarrollo económico, social e inclusive cultura en el caso de quienes acuden a ellos.

El objetivo general, fue establecer concretamente el incumplimiento de las obligaciones que poseen los notarios, ante el archivo general de protocolos. El objetivo específico fue: Determinar las causas por las que los notarios han caído en el incumplimiento de sus obligaciones. En la hipótesis se menciona que el incumpliendo por parte del notario en relación a sus obligaciones son actos que transgreden los principios de seguridad y certeza jurídica. Por tanto, es de imperiosa necesidad que el Estado, a través del archivo general de protocolos como órgano competente, recobre los espacios

descuidados, y tomar acciones mediáticas a la regulación de éstos para contribuir a las soluciones viables dentro del ámbito jurídico notarial.

Esta investigación consta de cuatro capítulos: en el primero, se hace referencia al derecho registral, con sus generalidades y especificaciones; el segundo, se refiere a la actividad notarial y la función del archivo general de protocolos; en el tercero se describe la responsabilidad del notario en su función y el análisis de la legislación comparada; el capítulo cuatro trata claramente las ventajas y desventajas al volverse vigente la iniciativa de ley temporal para la actualización del registro de instrumentos públicos que deben constar en el Archivo General de Protocolos.

El método deductivo se aplicó mediante la comparación entre lo que establece la ley sustantiva y la praxis notarial. El método analítico permitió analizar; desde todos los supuestos planteados, para llegar a las conclusiones obtenidas; en cuanto al uso del método estadístico permitió describir, de forma detallada, cada aspecto del tema; planteando así las conclusiones derivadas del trabajo efectuado. Entre las técnicas utilizadas fueron, la entrevista, técnica que fue dirigida a notarios en ejercicio para conocer su criterio sobre la iniciativa de ley que se analiza.

Este estudio se muestra fundado en la ley sustantiva notarial y la praxis de la misma; tema que se expone en dirección al Estado y concretamente al archivo general de protocolos, para que observen y acaten el ordenamiento jurídico notarial, de esta manera, convivir en un Estado de Derecho constitucional.



CAPÍTULO I

1. El derecho registral y notarial

1.1. Generalidades

Existe un vínculo inseparable y correlacionado entre derecho registral y derecho notarial con la función del notario. Es de suma importancia que por seguridad y certeza jurídica el registro de los actos y contratos se dé por medio de un mandato legal según se establezca.

Desde los tiempos de la corona española, por medio de la conquista de América se impuso un sistema jurídico en los territorios conquistados, el cual carecía de una técnica jurídica, puesto que la historia relata que “España fue invadida por distintos pueblos como: romanos, visigodos y la ulterior conquista árabe, lo cual provocó una multiplicidad de principios, leyes y doctrinas que integraban el complejo ordenamiento jurídico que se consumaba”.¹

Por tal razón, los territorios americanos que formaban parte de la corona española debieron recorrer los mismos períodos evolutivos del derecho registral español; y aunado a esto la complejidad de la coexistencia de dos sistemas jurídicos distintos, uno conquistador y el otro conquistado, aunque contaba con ciertos presagios de desaparición no se dio, pues aún en la actualidad conserva sus principios y está sujeto a la atención y cumplimiento de los miembros que integran la comunidad que lo aplica. Además los actos masivos desorientadores y devastadores hacia la estratificación social, política y económica de los

¹ Muñoz, Nery. Introducción al Derecho Notarial. 1990. Pág. 23.



pueblos de América, tienen aún un efecto inmediato de la conquista, hasta en aquellos que fueron ejecutados por los mismos colonizadores durante su estancia en territorios americanos. Mario de la Cueva, establece dentro de los antecedentes principales de la historia registral las siguientes etapas:

a) Las capitulaciones

La Corona española otorgaba cargo y parte de los tesoros a quien autorizaba el poder de conquistar a los nativos de América. “A través del “alarde”, un escribano estaba encargado de registrar y asentar los nombres de los embarcadores, así como del cargamento y recursos pecuniarios de los que se hacían acompañar en la travesía”.²

b) Las encomiendas

Es de resaltar que para este momento histórico, la esclavitud era legal y declarada por parte de los colonizadores hacia los nativos. Por lo tanto lo que se presentará posteriormente no es nada humano, pero doctrinariamente, muchos tratadistas resaltan esta acción como un antecedente directo de los primeros registros en Hispanoamérica. Las encomiendas, que a su vez se relacionaban con los denominados repartimientos, eran producto de la derrota militar de los indígenas, así como la expresión inmediata de su conquista efectiva. Según Severo Martínez Peláez: estas consistían en que “los indígenas repartidos permanecían en sus poblados prehispánicos, que era distinta de la estructura del pueblo de indios coloniales que fue creado posteriormente. Al favorecido se le repartían y encomendaban los indios de

² Cornejo Américo, Atilio. *Derecho Registral*. Página 28.



uno o más poblados, quienes por ese acto quedaban obligados a tributarles en bienes y en trabajo. La tasación de esos tributos dependía arbitrariamente de la exigencia del encomendero, y tal institución se apoyaba en el terror bélico, la amenaza de muerte era ejercida directamente sobre los indios repartidos; aunque sobre estos no se ejercía una posesión por parte del encomendero, de hecho sí se puede decir que eran propiedad de éste porque disponía de sus vidas sin que ninguna instancia local le impidiera el poder que ostentaba”.³

c) La casa de contratación de Sevilla

Fue creada por los reyes católicos en el año de 1503, para administrar y controlar todo el tráfico en América al declararla mercado reservado de Castilla. Nadie podía ir a tal continente ni fletar ninguna mercancía sin pasar por la casa de contratación de Sevilla; y toda mercancía procedente de los pueblos conquistados debía pasar por el control de esa institución y pagar allí el impuesto del 20% a la corona.

Además, era obligatorio entregarles informes y relaciones sobre lo descubierto para construir con la geografía. Y también informes sobre el medio natural, las etnias y los idiomas. De modo que era un organismo científico, etnográfico, geográfico, historiográfico y de enseñanza náutica que contaba con un centro de control de comercio, nombramientos y un archivo.

³ Salas, Oscar A. *Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá*. Pág 15.



Para este período, los colonizadores ejercían prácticas comerciales en las Américas, en virtud de que ellos mismos proclamaban sus derechos sobre los territorios conquistados. Con tal acto se engendró la explotación, no solo de los esclavos indígenas y sus tierras, sino también de sus obras culturales y de valor, tales como el oro, que prácticamente era exportado a Europa en grandes cantidades.

Es por ello que se comprenden las prácticas comerciales como un conjunto de actos de contenido económico que procuran, directa o indirectamente, actual o inmediatamente, la obtención de ganancias para provecho propio; asociado a este fin se institucionalizó la Casa de Contratación de Sevilla, con lo cual se produjo el primer germen de un archivo o registro de carácter comercial en las Américas.

d) Consejo supremo real de Indias

Fue la autoridad subordinada de más alta categoría, creada por el rey para gobernar las colonias en América con un grupo de ministros nombrados por él. Las funciones del consejo de Indias abarcaban toda clase de asuntos, incluso los relativos al aspecto administrativo y financiero de la iglesia en las colonias. Las decisiones, sentencias, leyes y acuerdos de dicho consejo representaban de la manera más directa la voluntad real; tanto el rey como el consejo gobernaban desde España donde se establecían, la autoridad era enorme, pues comprendía en términos actuales los poderes legislativo, ejecutivo y judicial.



e) Los oficios de hipoteca

Según Barrios Carrillo, Borja Soriano dice que: “En América para el año de 1778 el régimen concerniente para los actos traslativos de dominio y derechos reales, permaneció como un sistema oculto. Por lo que la publicidad registral no existía y con ello la carencia de seguridad jurídica para las transacciones inmobiliarias. Por tal razón, se considero que era necesario, para la nueva España y las nuevas colonias españolas, implementar el oficio de hipoteca que dotaba de publicidad a estos actos, mediante la constitución de registros”.⁴

Es menester señalar también que para esta época, la novísima recopilación de las leyes de España, sancionada en 1805, rigió no sólo en la Península sino en América. En el libro X, título XVI, ley primera, segunda, tercera y cuarta, fue establecido el registro de ventas, censos, hipotecas y donaciones piadosas. La tercera de estas leyes reglamentó la oficina de hipotecas y su forma de funcionar. Asimismo, Nery y Rodrigo Muñoz exponen, que: “En la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. Y que en la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía”⁵

El derecho registral lo constituye “el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones

⁴ Barrios Carrillo, L. *Derecho Registral*. Pág. 22

⁵ Castan tobeñas, J. *Función Notarial y Elaboración notarial del Derecho*. Página 49.

relacionados con las personas”.⁶ Para Chico y Ortiz, citado por Américo Atilio Cornejo debe distinguirse los registros administrativos de los jurídicos: “Un registro no es jurídico porque se rija por normas jurídicas, ya que en tal caso, serian registros jurídicos el de la policía, el de farmacéuticos, etcétera, no cabe identificar lo normativo con lo jurídico.

Los registros deben contemplarse desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución,”⁷ expresa que a su criterio, la única y verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo sólo objeto de su organización el examen de los libros, y la caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registros es proporcionar plena seguridad en el tráfico.

Ahora bien, como se dijo, en cuanto al derecho notarial resulta innegable su íntima relación con los registros y las instituciones que realizan estas actividades, por ello, se establece que el “Derecho Notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y de normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público”.⁸

Se puede establecer entonces que la función notarial⁹, definida en el primer congreso de la unión, tiene como primer aspecto recibir e interpretar la voluntad de las partes, para asegurar que el negocio se formalice por medio del instrumento que corresponda y concuerde con la verdadera voluntad e intención de los otorgantes. “El notario tiene como uno de sus oficios, el de ser consejero, asesor jurídico, o avenidor de quienes requieren su asistencia. Es, en

⁶ Salas, Oscar A. *Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá*. Pág. 43.

⁷ Alterini, Jorge H. *La Buena Fe y la Publicidad Inmobiliaria Registral y Extra registral*. Página 24.

⁸ Ob. Cit. Pág. 41.

⁹ *ibíd.* Pág. 35

efecto, misión suya la de instruir, con su autoridad de jurisconsulto, a los interesados sobre las posibilidades legales, requisitos y consecuencias de la relación que quieren establecer”.¹⁰

Como se concibe en dicho congreso, el segundo aspecto de la función notarial es el dar “forma legal a la voluntad de sus clientes. Esta segunda fase moldeadora o formativa y legitimadora se puede desdoblar a su vez en varias etapas.

Primeramente el notario debe calificar la naturaleza jurídica del acto o negocio que se pretende realizar, pues es frecuente que los interesados lo designen impropiaamente con un nombre que no corresponde a su verdadera naturaleza. Después, examinar la legalidad del acto o negocio, para decidir si admite o rechaza su legitimación. Seguidamente, expresara la voluntad de sus clientes con sus propias palabras, pero reflejándola con toda fidelidad, eliminando lo superfluo o intrascendente y las estipulaciones que se limiten a reproducir lo dispuesto claramente en las leyes.

Finalmente, siguiendo la definición antes aludida, viene la fase autenticadora en que el notario debe impartir fe pública a los hechos o actos jurídicos ocurridos en su presencia. La función autenticadora sobre todo en cuanto se exterioriza en las actas notariales, puede recaer sobre toda clase de hechos. Dentro de la función notarial está incluida la facultad de autenticar mediante acta, hechos de orden político (elecciones) o administrativos (subastas, actos públicos, presentación de documentos, etc.)”.¹¹

¹⁰ Ibid. pág. 31

¹¹ Ibid. pág.36

1.2 Sistemas registrales

Al respecto, Acosta Morales expone que “el derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llevar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuesen por los sistemas registrales, que adecúan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal derecho no tendría posibilidad de realización”.¹²

Se debe tener claro, que se está frente a un pilar esencial de la eficacia que genera el derecho registral en un determinado orden jurídico; así como en la culminación de su fin principal que es la seguridad jurídica y el fortalecimiento de la publicidad registral de todos aquellos actos sujetos a inscripción. Por tal razón se afirma que es suficiente su alcance institucional dentro de esta disciplina jurídica.

Esta institución no es estrictamente doctrinaria, pues como se expone más adelante, tanto en el derecho comparado como en el guatemalteco, se denota que la fuente principal es la propia ley, pues en cada estado, ésta delimita los alcances, regula los efectos y la forma operativa que se debe emplear en los registros públicos.

Por sistema se entiende que es “el conjunto de reglas o principios sobre una materia enlazados entre sí; o bien como cosas que ordenadamente se relacionan entre sí y contribuyen a determinado objeto. Mientras que registral, como adjetivo del término registro,

¹² Muñoz, Nery, Ob. Cit. Pág. 44

se refiere: a esa actividad de hacer constar en un lugar determinado el nombre y derecho de alguien o de algo, en especial cuando es de carácter oficial”.¹³

Con la operación de desmesurar el concepto de sistema registral, a primera vista se puede concebir como un conjunto de técnicas o prácticas que se implementan en un registro, en especial si es de naturaleza pública; sin olvidar su contingente territorial, pues como se observa es trascendental para esta materia. Para Manuel Acosta la acepción de sistema registral “hace referencia a un conjunto de principios y normas que entrelazados forman un cuerpo doctrinario, tendiente a lograr determinada finalidad”.¹⁴ Según Nery y Rodrigo Muñoz, el concepto de sistema registral expuesto por algunos autores dice que “por sistema registral, se debe entender como una técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla... Vale la aclaración, ya que se han dado algunas críticas por denominar sistema, a la técnica, no obstante, lo seguiremos utilizando debido a que en todo el ámbito registral, se le conoce como sistemas”.¹⁵ Para Américo Atilio Cornejo: “Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”.¹⁶

¹³ Ibid. Pág. 45

¹⁴ Ibid. Pág. 47

¹⁵ Muñoz, Nery Rodrigo Ob. Cit. Pág. 12

¹⁶ Ibid. Pág. 62



Cabe destacar que para un amplio sector doctrinario registral, el concepto de éste se reduce o concibe únicamente en dos aspectos que se interrelacionan.

- a) Se refiere a la materia inmobiliaria o real, esto pensando que el sistema registral esta previsto únicamente para el registro general de la propiedad.
- b) Se refiere al modo de organizar el registro, como por ejemplo: los libros, folios, formas de inscripción y documentos que se deben presentar, etc.

Lo cual viene a olvidar el ámbito geográfico, que propugna la descentralización, ya que los registros públicos, son órganos que forman parte de la administración de esta misma índole.

Bajo el mismo contexto, Manuel Acosta expone que: "Hay autores que cuando hablan de sistema registral, se refieren con exclusividad al registro de la propiedad de inmueble, sin ampliarlo o expandirlo a los demás registros públicos, quizá esto se deba a que la génesis del registro y sus sistemas están muy ligados a la propiedad inmobiliaria"¹⁷

La mayoría de las ideas expuestas están relacionadas al registro general de la propiedad; es recomendable no reducir a ello la concepción de tal institución, sino más bien estar consiste que su implementación se produce también en los demás registros públicos que pueden funcionar en un Estado. Asimismo sería insuficiente considerar al sistema registral únicamente como técnica o práctica, ya que su ámbito sustancial es más amplio, debido a que cuenta con una sistematización de principios y normas jurídicas propias, cuya

¹⁷ Ibid. Pág. 23

observancia y aplicación es obligatoria. Por lo que se ha connotado que es mejor y muy importante contar con una definición de tan vital institución del derecho registral.

1.3 Definición de sistema registral

Según Sanz Fernández, sistema registral es “el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro”.¹⁸

De acuerdo a lo anterior, se hace el análisis que con el reglamento interior del Registro Agrario Nacional de México, en su artículo 35, el sistema registral es “el conjunto de normas y procedimientos que tienen por objeto la calificación e inscripción de los actos jurídicos y documentos que conforme a la ley y sus reglamentos deban registrarse, así como su ordenación en folios e integración de los índices”.¹⁹

Como se denota la definición mexicana del sistema registral es más amplia que la de Sanz Fernández, que no lo reduce únicamente al ámbito mobiliario. En tanto que para Guillermo Cabanellas, el sistema registral o hipotecario consiste en: “Los diversos criterios acerca del

¹⁸ Guillermo Cabanellas Ob. Cit. Pág. 22.

¹⁹ <http://www.goesjuridica.com.html>. Día de consulta: 12-10-2011



derecho inmobiliario en su conexión íntima con el registro de la propiedad, según el conjunto de principios hipotecarios adoptados”.²⁰

De conformidad con la corriente que se expone en el presente trabajo, para definir al sistema registral se ha considerado la postura de Manuel Acosta en donde “es conveniente formular una definición de sistema registral general, para luego llegar al sistema registral de la propiedad inmueble, que históricamente es el que más se ha desarrollado”.²¹ Obviamente sin menospreciar la importancia del registro general de la propiedad, es necesario partir de lo general a lo particular, esto se refiere a que la aplicación del sistema registral universal sea congruente con todos los registros públicos del estado, así como con los sistemas registrales propios de un registro público determinado.

De esta manera cabe resaltar que para Acosta, el sistema registral también es “el conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia”.²² Ante tales definiciones, el sistema en mención es la conjunción de normas y principios de derecho registral, que relacionados entre sí, forman una institución con propósitos u objetivos específicos, la cual delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.

²⁰ Cabanellas, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 222

²¹ Ibid. Pág. 231

²² Ibid. Pág. 232

1.3.1 El sistema francés

Se le denomina así al sistema registra, en virtud de que su origen, desarrollo y consolidación se dio en Francia. Según Américo Atilio Cornejo: "En vísperas de la revolución franceses, salvo el régimen particular de algunas costumbres entre los actos traslativos o constitutivos de derechos reales, únicamente las donaciones eran públicas".²³

Durante la revolución francesa se dictó la ley del nueve de mayor del año III, por medio de la cual se implanto la publicidad de las hipotecas, esto sin prever o tomar en consideración las transmisiones inmobiliarias que se producían en la época. "Esta laguna se corrige en virtud de la emisión de la Ley del 11 de brumario del año VII, que ordenó de igual manera al de las hipotecas, la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, pero con la salvedad de que estas recaen solamente sobre derechos reales susceptibles de hipotecas. Para esta época, en Francia, la sanción por la falta de publicidad e son adquirir el derecho de oposición frente a tercero, en cuanto a la transmisión o constitución del derecho real. La falta de publicidad no quería dar a entender que el contrato no fuera válido o que no fuese fuente de obligaciones, de hecho así era; y porque se perseguía tal fin, es que se celebraba el mismo."²⁴

²³ Muñoz, Nery, Ob. Cit. Pág. 56

²⁴Ibid, Pág. 58

A través de la historia en el código francés de 1804 se consagra el principio de la transmisión solo *consensu* de la propiedad. Se reglamenta la transmisión de los actos que contengan donaciones o sustituciones de bienes susceptibles de hipoteca. En la evolución del sistema registral francés, se destaca que los registros se llevaban por los apellidos de los propietarios, por tal razón, se le concebía a éste como un tipo de sistema cronológico personal, de mera contraria frente a terceros, con lo cual no se protegía al adquirente de las nulidades del acto inscrito. Esto quiere decir que el registro de la propiedad se basaba en los nombres de las personas y no en la finca, por lo que la preferencia publicitaria estaba relacionada con la persona titular del derecho de propiedad o demás derechos reales y no con el bien inmueble. Ante esta particularidad del sistema registral francés, cabe citar a Roca Sastre, quien expone que “el sistema francés desconoce, pues, el folio real, en sentido técnico registral, o sea como hoja abierta a cada finca en la que se encuentra el historial jurídico de la misma”²⁵ Existe poca regulación, la doctrina y jurisprudencia francesa, insistieron en la necesidad de la regulación y de una óptima organización de la publicidad inmobiliaria; dando lugar a la emisión de la Ley del 23 de marzo de 1855 donde se ordenaba la transcripción de la constitución de derecho reales sobre inmuebles, incluso para aquellos que no eran susceptibles de hipoteca.

Por ello, en el estudio del sistema registral francés, se encuentra una argumentación que ha sido considerada en ese trabajo por el alcance jurídico y doctrinario que posee el derecho registral; la cual se fundamenta en la crítica del carácter personal u

²⁵ Ibid. Pág. 43

orden cronológico que funciona en el sistema francés, aunque no garantiza la seguridad jurídica con que debe operar el registro general de la propiedad.

Esta se esboza con lo expuesto por Manuel Acosta, ya que para éste jurista, el matiz personal que distingue al sistema francés, puede ser aplicado en el ordenamiento jurídico guatemalteco, pero en relación a otros registros públicos distintos al registro general de la propiedad –ya que el mismo no opera siguiendo una compilación personal de los propietarios o titulares de los derechos reales-; tales como: el registro civil –entiéndase el registro nacional de las personas-, registro mercantil, registro de la propiedad intelectual, entre otros. A continuación se presentan algunas ventajas del sistema francés referidas por Manuel Acosta:

- a) El mismo es de naturaleza personal y no real, lo que induce a discurrir, que los terceros con interés en las inscripciones se encuentran “desamparados jurídicamente”, en el caso de que se presente un homónimo o un sólo nombre omitido o mal escrito, se produciría una inexactitud registral.
- b) El listado de actos y contratos, que por disposición legal se encuentran susceptibles a inscripción registral no agotan la esfera normal de la publicidad registral, ya que varios en cierta forma son excluidos del registro como tal.
- c) La inscripción en el registro inmobiliario es de carácter facultativo, por lo que los actos sujetos a registro no son presentados, de tal manera que el acto o contrato que contiene la enajenación o gravamen de un bien inmueble no produce efectos frente a terceros.

d) Por la compilación alfabética de nombres de los propietarios o titulares de los derechos reales, con que funciona el registro de la propiedad, se ignora el estado jurídico de la finca o bien inmueble, por lo que se desconoce el principio de tracto sucesivo.

e) No existe calificación registral, de tal cuenta que el registrador se limitaba a archivar los documentos que eran presentados, sin examinar su legalidad y procedencia.²⁶

Como se ha indicado el sistema registral francés en sus inicios y hasta el año de 1921 se rigió por la transcripción, que era un requisito de oponibilidad. Esta afirmación se sustenta con lo expuesto por tratadistas como Carral y de Teresa y Nery: “antes el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto, pero que a partir de la ley de 1921, ante el hecho de experimentar con las tareas que se demandaban, el conservador que es el registrador, encuadernaba uno de los dos ejemplares con la obligación de exhibirle en el acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado; de tal manera que se reemplazo la transcripción por el archivo del traslado o copia de la escritura. Posteriormente, si bien se mantuvo el sistema cronológico personal, es con el decreto del 4 de enero de 1955 que se instauró un sistema de publicidad real, mediante ficheros ordenados por parcelas”.²⁷ Para este momento, en el recorrido histórico del sistema registral francés, es que se logra la transición de la mera transcripción hacia la organización de un registro que cuyo fin era promover la publicidad inmobiliaria.

²⁶ Muñoz, Nery **Ob. Cit.** Pág. 90

²⁷ *Ibíd.* Pág. 93

1.3.2 Sistema alemán

Este sistema se conoce como de folio real. “Habría que hacerse anotar que doctrinariamente se le concibe como el sistema registral de tipo inmobiliario que logra satisfacer las necesidades de todos aquellos titulares que enajenan o gravan los bienes registrados que son de su propiedad; así como garantiza la seguridad jurídica que persigue y promueve el derecho registral.”²⁸

Es de importancia hacer referencia al origen, desarrollo y consolidación del sistema registral alemán, según Américo Atilio Cornejo : “A partir del siglo XII se comenzó a asentar los negocios sobre inmuebles en unos repertorios oficiales que luego se transformaron en libros permanentes, el más antiguo de los cuales es el de la ciudad de Colonia del año 1135. De esta manera, la inscripción se fue transformando en un acto creador de derechos, formándose la íntima convicción de que el acto de transmisión del inmueble no está concluido si no se lo inscribe.

La recepción del derecho romano en Alemania estorbó temporalmente el desarrollo y la difusión del sistema del registro inmobiliario, ya que los registros eran ajenos a la concepción jurídica de los romanos, pero no logró detener su evolución. Finalmente, el sistema registral se impuso definitivamente en el siglo XX”.²⁹

²⁸ Muñoz, Nery, **Ob. Cit.** Pág. 22

²⁹ *Ibíd.* Pág. 46



Existen principios y postulados por los que se rige y funciona el sistema registral alemán en la actualidad, estos son:

a) El elemento esencial es el bien inmueble o la denominada “finca”, por lo que al momento de su inscripción en el registro, corresponde realizar la apertura de una hoja registral, la cual comúnmente es denominada “folio real”, en éste deben constar todas las incidencias jurídicas a las que ha estado afecta la finca tales como: enajenación, gravamen, anotaciones, cancelaciones y aquellos derechos reales que se hayan constituido en ésta.

b) La inscripción en el registro inmobiliario es por medio del trámite de un procedimiento oficial, específicamente de jurisdicción voluntaria. Esto quiere decir que el registro inmobiliario forma parte de la estructura administrativa de los tribunales de distrito, concretamente hay una sección especial del los mismos. Por tal razón, el registro mencionado es dirigido por un juez que se auxilia de otros dos funcionarios: uno el llevador del registro y el otro es oficial encargado de la medición o topografía de la finca; este proceso se inicia con un primer escrito, en el que se solicita la inscripción, la cual se presenta directamente ante el registro, en donde se anota. Esta solicitud contiene el consentimiento del afectado, el cual en palabras de Carral y de Teresa, es una declaración unilateral al registro, con fin de salvaguarda del derecho del interesado”.³⁰

c) Por el orden en que se guían los libros del registro inmobiliario, éstos deben reflejar la situación jurídica de cada bien, en virtud de que un folio real se apertura por una finca; que para efectos de una mejor ilustración, este se entiende que es un cuaderno registral; el cual

³⁰ Ibid. Pág. 101

contiene las relaciones de derecho privado propias del bien inmueble registrado. Además de la inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se presenta ante el registro, forma parte de un archivo de tomos, que está abierto a cualquier consulta.

d) Cada inscripción supone una posición registral y se obtiene por dos medios: Primero es la solicitud, se refiere al requerimiento de cualquiera de las partes pues el registro nunca procede de oficio. Segundo es el permiso de inscripción el cual es exclusivamente a pedido del perjudicado, cuyo nombre figura en el asiento y que debe ser hecho necesariamente en instrumento público”.³¹

e) La inscripción es un presupuesto para la adquisición del derecho, lo cual esta obviamente concatenado al acto jurídico por medio de convenios de las partes contratantes, de una forma singular, la manera en que se produciría la transmisión, constitución o modificación derecho, que se debe encontrar contenido en un determinado negocio jurídico. Por lo que ambos elementos poseen una conexión ineludible entre ellos, o bien dicho de otra forma presuponen su existencia en la dependencia del otro; por lo tanto, se puede afirmar que la celebración de un contrato y su ulterior inscripción registral constituye las condiciones imprescindibles para la adquisición del derecho. Dicho postulado se ostenta con la teoría de Américo Atilio Cornejo; donde el convenio que se concretiza previamente a diligenciar el procedimiento de inscripción en el registro inmobiliario, es de naturaleza jurídico real, que no tiene nada que ver con el convenio causal. De tal manera, la compraventa, permuta, etc., no generan por sí solas la propiedad de la finca. La transmisión formal del dominio esta desligada de ese fenómeno mediante la abstracción de la causa... El más importante de

³¹ Ibid. Pág. 92



estos convenios es la *auflassung*, necesaria para la transmisión de la propiedad. El *auflassung* debe ser dado por ambas partes, o en la oficina del registro o en un juzgado de distrito o ante un notario. Ante la negativa de dar el *auflassung* se puede demandar en tal sentido.

f) Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, admitiéndose prueba en contrario, sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública. Dicho esto, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular por el carácter constitutivo de la inscripción. La protección no se extiende a las circunstancias del hecho de las fincas, ni a los datos relativos a las personas, salvo a la identidad del titular, en caso contrario si lo da a: la adquisición de la propiedad derivada del no propietario; la adquisición de hipoteca por consentimiento dado por un falso propietario y/o cesión dada por un falso acreedor hipotecario; a las adquisiciones libres de cargas que no aparecen en el registro y a los negocios que de buena fe se celebran con el titular inscrito.³²

1.3.3 El sistema australiano

Se le denomina así a este sistema registral, porque su implementación se produjo en territorio australiano; de igual manera es conocido como *Sistema torrens o acta torrens*, el cual se fundamenta en las ideas de Sir Robert Richard Torrens. Dicho sistema fue adoptado para las transmisiones de dominio y surgió a la vida activa registral bajo el nombre de real

³² Muñoz, Nery Ob. Cit. Pág. 92

property act que traducido al español significa acta de la propiedad real, por consistir en un título oficial; su particularidad recae sobre la matriculación del bien inmueble, que es fundamental para su correspondiente inscripción en el registro inmobiliario. Esto quiere decir que en un determinado estado se puede dar la coexistencia de un sistema registral de cualquier tipo, basándose en los bienes inmuebles que se han matriculado. “En un inicio existían dos clases de títulos en Australia: el directo que provenía inminentemente de la corona, que por lo tanto era el concluyente y el *derivado* que procedía del título directo. Por la inexistencia de un sistema de registro se prestaba a toda clase de fraudes, pues se movía en un terreno de completa clandestinidad. Ante esta situación Sir Robert Richard Torrens, con su teoría pretendía que todos los títulos fueran directos, y se realizaran por medio de la implementación de la inmatriculación, lo cual consistía que por primera vez se accediera al registro público, para así comprobar la existencia de la finca, su ubicación, sus límites y colindancias, y con ello acreditar el derecho del interesado. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez ejecutada el bien inmueble se encontraba sometido al sistema registral.”³³

El procedimiento de la matriculación se inicia con una solicitud del interesado (el propietario) para incorporarse al sistema, dicha solicitud debe estar acompañada de planos, títulos y demás documentos obligatorios. Una vez presentada el registro inmobiliario procede a examinar todos los documentos y a realizar un análisis jurídico y topográfico de la finca; si no se encuentra objeción alguna ordena una publicación de todas las diligencias ejecutadas, para que terceros afectados puedan manifestar su oposición al pedido de la matriculación dentro de un plazo determinado. De esta manera se denota el principio de la publicidad, la

³³ Sosa Sánchez, Carlos. *La historia de los registros desde la colonia en Guatemala*: Pág. 24



cual tiene un papel trascendental, pues su fin es informar a todos aquellos que se encuentren afectados en su derecho de propiedad.

“No habiendo oposición, el registro resuelve que se disponga la matriculación y ordena la emisión de la certificación del título de propiedad, la cual cuenta con un duplicado pues el original queda en el registro para constituir el folio registral, y el duplicado es entregado al propietario. Una vez matriculado e incorporado al sistema registral un bien inmueble en específico; si se tiene interés en concretizar la transmisión de su dominio, se debe diligenciar un procedimiento de inscripción ante el registro respectivo, el cual es similar al de la matriculación originaria. Este procedimiento inicia con la presentación del acto causal – o sea el documento que contiene el negocio jurídico que se celebre – y obligatoriamente acompañado del certificado del título de propiedad del bien inmueble. Posteriormente el registro efectúa un análisis de la documentación exhibida, y no encontrando objeción alguna, procede a inscribir la transferencia. Tal inscripción se efectúa elaborando en original y duplicado un nuevo certificado que contiene la modificación que se produjo, y que elimina la anterior. En cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es éste quien lo transfiere al adquirente.”³²

Existe otro aspecto de importancia que se origina en el sistema registral australiano y es el seguro inmobiliario. Según Manuel Acosta: “Para reparar los daños y perjuicios que pudiere irrogar la inatacabilidad del título, y se establece un régimen de seguro

³² Girón J. El Notariado práctico o tratado de la notaría, 1932, Pág. 62

que se va formando mediante una prima a cargo del que solicita la matriculación, que consiste en una cierta cantidad de dinero sobre el valor de la finca”.³⁵

“En cuanto a las características del sistema australiano o torrens, el mismo es real, ya que el inmueble es considerado como una unidad de registración. En tanto que la inscripción es de carácter constitutivo y convalidante, porque protege al título de cualquier nulidad, siempre que se gestione una transferencia, pues como se apunto anteriormente, el bien inmueble regresa al poder del Estado.”³⁶

“Por último, con relación al sistema registral australiano, Roca Sastre apunta que el sistema es adecuado para regiones que no son de una amplia extensión territorial o países de reciente formación; por lo que resulta inconveniente en países de viejo historial jurídico”.³⁷

1.3.4 El sistema registral utilizado en Guatemala

Conforme al artículo tres del Acuerdo Gubernativo 359-87 del presidente de la república reglamento del registro general de la propiedad, el sistema registral de tipo inmobiliario que se aplica en Guatemala es el del folio real. Lo que quiere decir que cada finca será individualizada en el folio que se abrirá en el registro general de la propiedad, y en donde constaran todas sus inscripciones, modificaciones y cancelaciones. De tal manera que el folio contendrá todo el historial jurídico y topográfico de la finca, desde su origen hasta su extinción.

³⁵ Ibid., pág. 62

³⁶ Ibid., Pág. 63

³⁷ Roca sastre, **derecho notarial de Centroamérica y panamá**. Pág. 391



El artículo 8 del referido reglamento, establece que se compone el folio y que se abre para cada finca; en el libro de inscripciones cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán, la inscripción de derechos reales de dominio, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones.

En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones. De esta norma también se puede analizar que los asientos registrales se realizan a través de la inscripción, y que en el registro general de la propiedad no se realiza una transcripción del documento que contiene el acto jurídico que afecta una determinada finca.

Dentro de la legislación que regula la actividad del registro general de la propiedad, se encuentra lo referente a la calificación jurídica o registral que deben realizar los registradores de los documentos que les son presentados, los cuales deben ser acompañados de su respectivo duplicado – nótese que esta es una particularidad del sistema australiano-. Asimismo se infiere de la normativa registral, que toda inscripción debe ser a petición de parte; y que todo lo que aparezca inscrito en el registro perjudicará a terceros, de tal manera que hasta el momento de la inscripción, es que un negocio jurídico que afecte un bien inmueble se realice frente a terceros.

Esta idea se sustenta por Nery y Rodrigo Muñoz, quienes exponen que: “el sistema registral guatemalteco es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican,

Transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben".³⁸

Entonces, se puede decir que el sistema registral de tipo inmobiliario guatemalteco posee cierta influencia del sistema alemán, pues también influyo en el sistema español, el cual, hasta cierta medida, es el que sigue el ordenamiento jurídico guatemalteco. Pero tampoco se debe olvidar algunos tópicos del sistema australiano que han sido aplicados en el sistema registral guatemalteco.

1.4 El registro como institución

La actividad del notario se materializa en brindar a la sociedad, seguridad jurídica cuando ocurre la fase de inscripción. Existen varias clases de registros - públicos y privados-, estos se clasifican en función de lo que se pretende registrar tales como las plasmadas por el tratadista Rafael Núñez Lagos, citado por Jorge Alterini.³⁹

a) Registro de hechos

Consiste en que el registro anota y da a conocer simplemente un hecho, por ejemplo: el registro civil, cuando inscribe el nacimiento o la muerte de una persona no agrega un elemento más al hecho, debido a que éste acto únicamente se ha producido por independencia, lo cual tiene como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada más.

³⁸ Salas Oscar A. Ob. Cit. Pág. 91

³⁹ Alterini, Jorge. **La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extra registral.** Congreso Internacional de Derecho registral. Pág. 43



b) Registro de actos y contratos

El acto jurídico o el contrato no existen, sino se celebra el registro en el cual quedan incorporados, por ejemplo: el matrimonio no existe, sino se celebra en el registro civil o ante un notario con fe pública y que debe estar inscrito ante dicho ente.

c) Registro de documentos

Existe una variedad del registro de hechos; por documento se entiende a una cosa o mueble representativa de un hecho. En lugar de ser registrado el hecho, se registra la cosa que contiene el hecho, por ejemplo: el testamento, el mandato, entre otros.

d) Registro de títulos

Es una variedad de registro de actos y contratos, ambos ingresan al registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva el objeto de registrarlo. Un ejemplo, puede establecerse actualmente con los títulos de propiedad de los vehículos que se encuentran en el registro de éstos.

e) Registro de derechos

Acto que no existe en Guatemala, y únicamente se sabe que se realiza en el sistema alemán mediante el llamado acto abstracto de enajenación, que logra separar la causa del negocio, del efecto, a lo que se le llama transmisión, ya que la parte registrada es esta última.



Existe otra clasificación de registros, conforme su naturaleza o finalidad:

f) Personales y reales

Los primeros se refieren fundamentalmente al sujeto, a las personas físicas o jurídicas. Los reales, son aquellos que se enfocan en el objeto del registro, generalmente las cosas - muebles o inmuebles-.

g) De transcripción e inscripción

En el primero, el registro se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Ejemplo: registro de mandatos. En el segundo, el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que según la ley, deben ser publicadas.

h) Declarativos y constitutivos

La distinción entre declarativos y constitutivos, radica en cuanto al acto que se inscribe antes de practicarse la correspondiente inscripción. En los registros declarativos, el derecho existe antes que ingrese el documento. La inscripción hace que ese derecho existente, extra registralmente pase a ser oponible a terceros, un ejemplo claro es: el registro de la propiedad inmueble. En cambio la inscripción es constitutiva cuando el derecho nace con ella, por ejemplo: el registro de vehículos.



1.5 El registro general de la propiedad

Existen una serie de registros, sin embargo, dentro de la actividad del notario, el registro general de la propiedad, cumple una importante función. Esta institución “se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.⁴⁰

Villaro, citado por García Cuevas, lo define como “el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles”.⁴¹

“El inicio del Registro de la Propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II, este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando la propiedad inmueble (A manera de acotación, cuando se menciona que los procedimientos registrales en Guatemala, fueron prácticamente los mismos durante un poco mas de 118 años, el punto de partida lo constituyen en 1877. El artículo 1124 del Código

⁴⁰ García Cuevas, Héctor. *instrumentación y registración: Revista Notarial 1999*. Pág. 78

⁴¹ Sosa Sánchez Carlos. *Ob. Cit.* Pág. 79

Civil indica que: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.⁴²

Los títulos que deben ser inscritos en esta institución, de conformidad con el artículo 1125 del Código Civil son los siguientes:

- a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- b) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- c) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- d) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.

⁴² García Cuevas, Héctor. *Ob. cit.* Pág. 47



- f) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal y el arrendamiento o sub arrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años que se haya anticipado la renta por más de un año.
- g) Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.
- h) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- i) Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- j) La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- k) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
- l) La declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- m) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial



que constituyan unidad económica independiente del fondo en que estén instaladas

y

- n) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.



CAPÍTULO II

2. La actividad notarial y la función del Archivo General de Protocolos.

2.1 Antecedentes del derecho notarial en Guatemala

"Posiblemente los primeros vestigios de historia escrita, los encontramos en El Popol Vuh, también conocido con los nombres de Manuscritos de Chichicastenango, Biblia Quiche y el Libro Sagrado, demostración de que tenemos un patrimonio cultural valiosísimo. Sin embargo el autor citado, hace referencia a determinadas épocas, y estas son⁴³

A) Época Colonial

Escribe Jorge Luján Muñoz: "Es casi seguro que la fundación de la ciudad de Santiago de Guatemala y la reunión del primer cabildo tuvieron lugar el día 27 de julio de 1524. En esta primera acta de cabildo aparece actuando el primer escribano: Alonso de Reguera". Tanto Reguera, como todos los miembros del cabildo, fueron nombrados por Pedro de Alvarado en su calidad de Teniente Gobernador y Capitán General de don Fernando Cortes. ⁴⁴

"Alonso de Reguera continuo en el cargo hasta enero de 1529, pero mientras tanto sabemos que hubo otros escribanos, llamados públicos de la ciudad." Se menciona a Juan Páez y a Rodrigo Días. Por eso, resume el autor aludido que: a) El escribano

⁴³ Jorge Luján Muñoz. *Historia de los Registros desde la Colonia en Guatemala*. Pág. 24
⁴⁴ Ibid. Pág. 25



público; b) Sólo había un escribano público en la ciudad, en caso de ausencia debían nombrar otro; c) El nombramiento, recepción y admisión del escribano público lo hacía el cabildo.

El 28 de septiembre de 1528 se nombrò otro escribano público, a Antón de Morales por Jorge de Alvarado, quien era Teniente Gobernador y Capitán General. “Esto quiere decir que en 1529, a escasos tres años de su fundación, había en la ciudad de Guatemala tres escribanos públicos; es decir, el número máximo que alcanzaría la ciudad, pues si bien momentáneamente disminuirían, luego volvería a llegar a tres a fines del mismo siglo XVI, para mantenerse en ese número hasta que terminó la Colonia.” Continúa refiriendo Luján Muñoz: El 16 de Agosto de 1542 se expide real cédula aprobando el nombramiento del nuevo escribano de cabildo de Santiago de Guatemala, Juan de León. El siguiente escribano de cabildo fue Juan Vázquez Farinas, y luego por su ausencia fue nombrado Juan Méndez de Sorio el 26 de agosto de 1544.

El autor expresa: “En resumen, la etapa formativa del notariado en la ciudad de Guatemala repite las características básicas con que se dio el inicio de la profesión en otras regiones indianas. Los nombramientos los hace el cabildo o el gobernador de la provincia, siempre sujetos a la ulterior decisión real.

A pesar de lo pequeño de la naciente ciudad (un máximo de 150 vecinos) los escribanos tenían suficiente trabajo e ingresos. El de cabildo, gracias al registro de vecinos y el otorgamiento de solares y terrenos; y los públicos con las probanzas, contratos y actuaciones



judiciales. Por otro lado, ya se detecta cierta acumulación de cargos (que luego va a ser tan notoria), pues el escribano de cabildo actúa en algunos casos también como público.

Mientras no existió audiencia en Guatemala, los exámenes de escribanos proveídos por el rey debieron realizarse ante la de México. Con la llegada de los primeros escribanos con merced real, aunque al principio fuese por medio de diputados o tenientes que ejercían un cargo que se había otorgado a algún cortesano, se afirma la facultad del monarca para proveer estos cargos; lo cual poco a poco se va a ir ratificando, especialmente luego del establecimiento de la Audiencia de los Confines.

Por su parte el autor Oscar Salas, expone que el notariado guatemalteco es el más antiguo de Centroamérica, ya que en 1543 aparece el escribano don Juan de León, cartulando en la ciudad de Santiago de Guatemala, como entonces se llamaba. Pero además de antiguo le cabe el honor de haber mantenido desde el nacimiento mismo del Estado, las exigencias más rigurosas para su ingreso, siendo necesario el examen y recibimiento.

En primer lugar, el aspirante debía ocurrir a la municipalidad para que se instruyeran las diligencias correspondiente, tras lo cual pasaba el expediente al jefe departamental quien, por sí mismo, y con citación y audiencia del síndico, debía seguir una información de siete testigos "entre los vecinos de mejor nota por su probidad. Estos vecinos eran examinados acerca del conocimiento que tenían del candidato, su moralidad, desinterés, rectitud y otras varias virtudes políticas que lo hagan acreedor a la confianza pública. El candidato debía probar, además de ser ciudadano mayor de edad, en el goce de sus derechos civiles, con arraigo en el Estado y medios conocidos de subsistir. Concluida esta prueba se pasaba de

nuevo el expediente a la municipalidad que daría vista al síndico y con su impedimento, y circunspecto análisis del expediente, acordaba su resolución con las dos terceras partes de los votos. En el caso de obtener resolución favorable se pasaba ésta al Supremo Gobierno para la concesión del fiat. Solamente entonces pasaba a la Corte Superior donde debía el aspirante presentar certificación de haber estudiado ortografía y gramática castellana, haber sido examinado por los preceptores de la academia y merecido buena calificación y certificaciones juradas de haber practicado dos años con un escribano de los juzgados municipales y otro con escribanos de los de primera instancia.

De acuerdo a lo anterior, sufría un examen sobre cartulación, requisitos de los instrumentos públicos, testamentos, cartas dotales, donaciones, circunstancias y número de testigos, práctica de inventario, trámites judiciales, términos probatorios, concursos de acreedores, valor y uso de papel sellado con todo lo demás que se crea corresponder al oficio. Y se concluía estableciendo: "Sin la forma y requisitos exigidos nadie podrá recibirse de escribano, ni ejercer este oficio en el estado." (Decreto. Legislativo del 27 de noviembre de 1834).

De igual manera los abogados que hubieren sido facultados ampliamente para ejercer todos los ramos de la abogacía no estaban obligados a presentar a la Corte de Justicia certificaciones de haber practicado con los escribanos a que aludía la ley anterior, ni a someterse al examen exigido en la misma.

La rigurosidad con que se efectuaban estos exámenes, aparece evidente en el auto acordado de la Suprema Corte de Justicia de 4 de marzo de 1846, contenido de

disposiciones relativas a la integración del Tribunal de Examen por tres escribanos o abogados recibidos y dispuso que, si el solicitante es reprobado, lo informen con reserva, excitando al mismo solicitante para que continúe sus estudios y práctica por algún tiempo más.

Como se puede observar si terminó con la venta de oficios, y los que habían adquirido la escribanía por compra, debían ser indemnizados y ya no seguirla ejerciendo.

Se encuentra regulado al respecto también en el Decreto Legislativo del 27 de agosto de 1835, la autorización para que los jueces de circuito pudieran cartular; dicho decreto fue ampliado o aclarado por otro, también de la Asamblea Legislativa, el día 8 de agosto de 1837, en que se estableció que los escribanos judiciales que habían cartulado podían seguirlo haciendo, así como también los secretarios de las cortes de distrito.

Fue hasta promulgación del Decreto del 30 de marzo de 1854, que prohibió cartular a los escribanos que desempeñaran algún empleo público, fuera "político, judicial o militar", bajo pena de nulidad de los instrumentos y destitución del cargo que ante ellos se otorgasen. Con respecto a la colegiación Salas expresa: "La colegiación de abogados y escribanos, fue dispuesta por el Decreto Legislativo No. 81, de 23 de diciembre de 1851, que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia.. La vigilancia de la actuación notarial no fue descuidada. Ya la ley del 28 de agosto de 1832 dispuso que se visitaran los protocolos y, conforme a ella, la Corte Suprema, por acuerdo del 16 de marzo de 1852, ordenó a los jueces de primera instancia realizar tales visitas en los departamentos donde hubiera estos oficios y hacer que los mismos escribanos remitieran al propio Tribunal, dentro de los ocho

primeros días del mes de enero, un testimonio del índice de los protocolos que hubieran autorizado del año anterior.”⁴⁵

En la historia del notario guatemalteco, hubo notariado de número, el motivo que lo impulsó fue darle la importancia debida, para que fuera desempeñado con pureza y rectitud. Así lo establece el decreto 100 del 30 de marzo de 1854 que confirmó facultades al presidente de la república para fijar el número de escribanos nacionales que reunieran los requisitos legales, él expendía el título y también podía recogerlo en caso de abuso. El decreto mencionado limitó la competencia territorial al departamento de su domicilio, fuera del cual no podían cartular. Se reguló también lo relativo a la fianza.

B) El notariado después de la reforma liberal

El autor citado señala que Oscar Salas expone que entre las reformas que trajo el espíritu liberal, el Presidente Justo Rufino Barrios dio a Guatemala una ley de notariado, junto a un Código Civil, uno de Procedimientos Civiles y una ley general de instrucción pública todos de avanzada para la época.

La ley del 7 de abril de 1877 y la del 21 de mayo del mismo año, hicieron del notariado una carrera universitaria, se dispuso que no podría pedirse al rector de la Universidad de San Carlos de Guatemala, el señalamiento de día para el examen general previo a la licenciatura de notario, sin acompañar el expediente en que constara que se habían llenado los requisitos

⁴⁵ Lujan Muñoz Jorge, Ob Cit. Pág. 27



legales, condiciones morales y fianza; es entonces cuando por primera vez se les denomina notarios.

El mismo Justo Rufino Barrios, que ejerció el notariado antes de la revolución, dictó también el decreto No. 271 de fecha 20 de febrero de 1882, el cual contenía la Ley de Notariado en donde se define al notariado “la institución en que las leyes depositan la confianza pública, para garantía, seguridad y perpetua constancia...”⁴⁶ También declaró incompatible el ejercicio del notariado a los que desempeñaren cargos públicos que tuvieran anexa jurisdicción. Para ejercer dicha profesión, además de la mayoría de edad, 21 años (actualmente son 18 años) se necesitaba tener la ciudadanía guatemalteca, ser del estado seglar y la posesión de propiedades por un monto de dos mil pesos, o la prestación de una fianza por una cantidad equivalente. Otras reformas importantes fueron la supresión del signo notarial (decreto No. 271) por un sello con el nombre y apellido del notario, que se debía registrar en la secretaría de gobernación. El signo notarial, era la señal hecha a mano con una figura determinada e idéntica, que usaban los notarios en la antigüedad.

Se reguló que los notarios no eran dueños de los protocolos sino depositarios, sobre la remisión de estos al archivo general, la reposición del mismo y otros.

El decreto del 25 de agosto de 1916, ordenó a los notarios empastar los tomos de sus protocolos, el decreto del 18 de junio de 1917, regulo lo relativo a las auténticas de firmas ante notarios. El decreto legislativo del 29 de diciembre de 1929 suprimió la fianza para ejercer la profesión de notario y prohibió que pudiera redargüirse de nulidad los actos

⁴⁶ Ibid. Pág. 52



ejecutados por notarios que no hubiesen llenado ese requisito desde el 11 de marzo del mismo año.

Durante el gobierno de Jorge Ubico, se emitió una nueva ley de notariado, contenida en el decreto legislativo No. 2154, muy extensa y detallada. En 1940, por decreto legislativo No 2437 de fecha 13 de abril, se reglamentaron los exámenes de práctica notarial. Como podemos establecer se dictaron en esta época, muchas disposiciones relativas al ejercicio profesional, hasta llegar a la emisión del Código de Notariado que actualmente nos rige.

C) El notariado después de la Revolución de 1944

El Licenciado Fernando José Quezada Toruño, afirma: "Con el advenimiento de la revolución del 20 de octubre de 1944, en la que tuvieron decidida participación los estudiantes universitarios, surgen un acendrado espíritu renovador, se vislumbran mejores y más amplios horizontes y los órganos estatales, así como las autoridades y funcionarios, adoptan una actitud distinta ante lo universitario. Como primeros pasos de innegable trascendencia, cabe señalar que en la Constitución de la República se consagra como 14 derecho constitucional la autonomía de la universidad y se establece la colegiación oficial obligatoria para el ejercicio de todas las profesiones universitarias. El Colegio de Abogados de Guatemala, integrado también por todos los notarios del país, queda constituido el diez de noviembre de mil novecientos cuarenta y siete".⁴⁷

⁴⁷ *Ibíd.* Pág. 45



El nuevo Congreso de la República de Guatemala emprende una ardua labor legislativa y en un lapso relativamente corto, decreta leyes de suma importancia para la vida nacional. Entre estas es de suma importancia destacar dos que están indisolublemente unidas al presente punto: El Código de Notariado y la Ley de Colegiación oficial obligatoria para el ejercicio de las profesiones universitarias.

Continúa diciendo el autor mencionado, que el notariado antes de la promulgación del actual Código de Notariado: "Se desenvolvía dentro de un marco jurídico confuso y desconcertante, debido a la proliferación de leyes, reglamentos, acuerdos y circulares administrativas que conformaban la legislación notarial. Más de veinte disposiciones legales establecían los derechos y obligaciones de los notarios y regulaban su ejercicio profesional. Como es obvio suponer, esta legislación no respondía a ningún principio científico uniforme ni era propicia para ordenar y sistematizar adecuadamente la función notarial. Por el contrario, el estudio de esa legislación pone de manifiesto que la inspiraba un arraigado sentimiento de desconfianza hacia el notario, pues buena parte de sus disposiciones establecían un sin número de obstáculos que restringían o dificultaban considerablemente el ejercicio de la profesión. Este, en lugar de ser ágil y efectivo, como exige el mundo moderno, se tornaba lento y engorroso. La contratación, por lo tanto, sufría injustificadas demoras con el consiguiente perjuicio que esta situación producía en la economía del país."⁴⁸

Como se puede establecer se pretendía con la nueva ley agilizar la contratación y unificar muchas disposiciones dispersas, los dos considerandos que contiene el Código de Notariado, lo expresan en cuanto indican que se hace necesaria la reforma de la actual Ley

⁴⁸ Ibid. Pág.47



del Notariado, toda vez que contiene disposiciones que son demora para la libre contratación” y “Que es imperativo modernizar los preceptos de la referida ley, y unificar en un solo cuerpo claro y congruente todas las disposiciones que se refieren a la actividad notarial.

El código de notariado vigente es una de las mejores leyes; prueba de ello, es que ha superado ya cinco décadas desde su emisión y las reformas que ha sufrido responden a la necesidad de actualización y modernización.

Dicho código fue emitido por el Congreso de la República de Guatemala el 30 de noviembre de 1946, sancionado el 10 de diciembre de 1946, y fue hasta el 1 de enero de 1947 cuando entró en vigencia.

D) El notariado en la época actual

Actualmente la ley que sigue rigiendo es el Decreto 314 del Congreso de la República, que contiene el Código de Notariado el cual ha tenido algunas reformas incorporadas al mismo texto en cumplimiento al artículo 110 donde se establece que: cualquier incorporación y/o modificación que se realice a este, debe de cumplir con los requisitos de éste artículo; entre las reformas que se pueden mencionar están:

1) El Decreto Ley 172, relativa al ejercicio del notariado, ya incorporada al Artículo 5 del Código de Notariado.



- 2) El Decreto 38-74 del Congreso de la República, con respecto a las sanciones, incorporado en el Artículo 100 del Código de Notariado.

- 3) El Decreto Ley 113-83, relativa a inspección de protocolos, incorporada a los Artículos 84 y 86 del Código de Notariado.

- 4) El Decreto Ley 35-84, relativo a la inspección de protocolos, incorporado a los Artículos 4 y 37 del Código de Notariado.

- 5) El Decreto que reguló lo relativo al depósito del protocolo del notario para que éste pueda salir temporalmente del país, Decreto No. 62-86 del Congreso de la República, reforma introducida al Artículo 27 del Código de Notariado.

- 6) El Decreto 28-87 del Congreso de la República, que se refiere a la legalización de fotocopias, fotostáticas y otros, introducida en los Artículos 54 y 55 del Código de Notariado.

- 7) El Artículo 38 del Código de Notariado fue reformado expresamente por el Artículo 47 del Decreto 62-87 del Congreso de la República; y el Artículo 39 del mismo código fue derogado por el artículo 48 también del Decreto 62-87 el cual en la actualidad ya no está vigente, porque fue derogado según los Artículos 46 y 48 del Decreto No. 15-98 del Congreso de la República, actual Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).

- 8) El Decreto 131-96 del Congreso de la República, que reformó el Artículo 11 del Código de Notariado, con respecto al pago de apertura del protocolo que antes era de dos quetzales (Q

2.00) y en la actualidad es de cincuenta quetzales (Q 50.00), más el impuesto al valor agregado (IVA).

9) El Decreto 131-96 del Congreso de la República, reformó el Artículo 108 y modificó el Artículo 109 ambos del Código de Notariado que contienen el arancel de los notarios.

2.2 Los principios que rigen la actividad notarial

Antes de exponer los principios que rigen la actividad notarial, es importante señalar en qué consiste; según Larraud “la función notarial trae como consecuencia la creación del propio notariado, entendiendo que éste se deriva de aquella. Además comenta que esta aseveración explica las transformaciones que se dieron a través del tiempo en la organización notarial adaptándose a las exigencias de dicha función”⁴⁹.

Según Pedro Ávila las funciones del notario son:

“a) Asesorar a las partes que soliciten su participación; b) Aconsejar a las mismas sobre los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines que pretenden alcanzar”.⁵⁰

Así mismo indica que el notario ejerciendo la fe pública, en carácter de funcionario debe amparar “en la esfera de los hechos, la exactitud de los que el notario ve oye o percibe por

⁴⁹ Ossorio Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Pág. 433

⁵⁰ *Ibid.* Pág. 402.

sus sentidos” además de dar la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes que intervienen en el acto del cual se trate.

Se debe considerar con base a lo anterior, que la función notarial varía de acuerdo a los intereses de los particulares, siempre que éstos se apeguen al derecho, ya que directamente de ello depende cómo será la función que este realice. Cada particular necesitará servicios para diferentes situaciones; sin embargo, el notario no podrá intervenir en casos que la ley le prohíba, pues de ejercerlos incurriría en ilícitos administrativos y penales.

El notariado es una profesión jurídica que tiene por cometido en la sociedad, asistir a particulares para facilitarles la realización espontánea y pacífica del derecho, cumpliendo con el ordenamiento jurídico y con los medios y/o procedimientos técnicos que el agente emplee para cumplir su función.⁵¹

Para el tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo “las actividades del notario son escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento. Dichas actividades explican lo siguiente:

- a) Escuchar: para que el notario pueda actuar en la celebración de un contrato o asesorar a una persona, debe escuchar el asunto y así como conocedor del derecho le pueda guiar y aclarar posibles consecuencias que el particular no sabía que podrían suceder.

⁵¹ Ibid. pág., 403

- b) Interpretar: mediante esta actividad el notario busca desentrañar el sentido de aquello que escuchó previamente y así buscar la manera de hacer cumplir la voluntad del particular basado en la ley”.⁵²

2.3 Naturaleza jurídica y características de la función notarial

Se ha discutido si la función del notario es pública o no, algunos autores opinan que el notario es un funcionario público o que desarrolla una función de esa índole, otros afirman que es un profesional liberal; de conformidad con el código de notariado cumple ambas funciones indistintamente.

Al margen de las disposiciones legales y de las opiniones doctrinales, es un hecho que la actividad del notario se realiza en nombre del estado a través de particulares. La función notarial se caracteriza por ser precautorio, que debe ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así lo soliciten en tanto se trate de situaciones jurídicas. Además tiene un carácter preventivo; y tiende a lograr la no objetibilidad de los derechos privados, haciendo subjetivas las relaciones y situaciones concretas de donde se derivan.

En este sentido, la función notarial pretende otorgar seguridad jurídica, a través de la fe pública de los actos en que interviene el notario. Dentro de las características de la función notarial se encuentra la de imparcialidad, esto significa que se debe atender a las partes con igualdad, con actitud de uteralidad. En otro orden de ideas, la actuación del notario depende principalmente de la perfección de su tecnicismo. Como conocedor del derecho,

⁵² Ibid. Pág. 410



auxiliador y orientador del mismo, debe saber aplicar la ley a cada caso concreto que se le presente.

2.4 La fe pública y la fe notarial

Se conoce la fe según el origen de la autoridad de que provenga, puede ser religiosa o humana. La fe religiosa proviene de la autoridad de Dios, que ha revelado algo a los hombres, la humana proviene de aseveraciones hechas por el hombre.

Esta es una convicción, es confiar y/o creer en algo; y por otro lado, para que la fe pueda ser pública necesita de la facultad legal para ser otorgada a determinados funcionarios tanto del estado como de particulares.

La fe pública es una “presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos”.⁵³

Esta afirmación es citada también por Jiménez-Arnau y establece que “la fe pública no será la convicción del espíritu en lo que no se ve, sino la necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a su amparo, se quiera o no creer en ellos”.⁵⁴

⁵³ Aguirre Godoy Mario. La capacidad jurídica del notario en vi encuentro internacional del notariado americano. Pág. 43

⁵⁴ Ibid. Pág. 44



Jiménez-Arnau comenta que “la expresión fe pública tiene un doble significado; uno es en el sentido jurídico, dar fe significa atestiguar solemnemente, entendido como acto positivo, por el contrario dar fe en el sentido gramatical, significa otorgar crédito a lo que otra persona manifiesta; significa una función pasiva”.⁵⁵

Doctrinariamente en el derecho notarial se conocen dos tipos de fe pública; la originaria y la derivada.

La originaria se da cuando el hecho o el acto del que se pretende dar fe son percibidos por los sentidos del notario. Por ejemplo, cuando el notario asienta una certificación de hechos en su protocolo o da fe del otorgamiento de un testamento.

La derivada consiste en dar fe de hechos o escritos de terceros, en este caso, el notario no ha percibido sensorialmente el acontecimiento del hecho o el tornamiento del acto que plasmará en su protocolo.

El Estado tiene dentro de sus fines la realización del derecho, para lograrlo debe establecer la reglamentación de las diversas funciones de la fe pública que puede dividirse dentro de las siguientes clases: administrativa, judicial, extrajudicial o notarial y registral.

La fe pública administrativa tiene por objeto dar notoriedad y valor a la autenticidad de los hechos y/o actos realizados por el estado. “Esta fe administrativa se ejerce a través de

⁵⁵ Aguirre Godoy, Mario. *Ob. Cit.* Pág. 44

documentos expedidos por las propias autoridades que ejercen la gestión administrativa en los que se consignan órdenes, comunicaciones y resoluciones de la administración”.⁵⁶

Los documentos de carácter judicial, son los que gozan de la fe pública judicial. Debido a la trascendencia de las actuaciones ante los tribunales –de la materia que sea- es menester que este revestido de un sello de autenticidad que se imprime en ellas por virtud de la fe pública judicial.

Las relaciones jurídicas realizadas entre particulares, necesitan hacerse constar en escrituras públicas para producir sus efectos jurídicos. Por ello para hacer constar dichos actos es necesario hacerlo a través de la fe pública notarial.

El estado debe encargarse de otorgar seguridad jurídica a los particulares, de la misma forma en que se les da certidumbre a los actos del mismo. Además debe proteger los derechos privados y garantizarlos contra cualquier intento de violación. Solamente podrá proteger aquello cuya existencia le conste, por tanto es el ente que reviste a determinadas personas con la fe pública notarial, que materializa a través de las leyes.

Para confirmar lo anterior, existe la teoría que plantea el ya citado Pedro Ávila donde indica que la función del notario es la de dar fe de ciertos actos; y el valor del instrumento el de hacer fe de su existencia y de todo o parte de su contenido. Esto significa que entre la fe que otorga el notario con su intervención y el instrumento donde plasma el acto existe una relación estrecha, debido a que ambas se complementan mutuamente para realizar una

⁵⁶ Ossorio, Manuel. Ob. Cit. Pág. 404.

función específica, que en este caso es la de dar fe de actos o hechos jurídicos y tener constancia de los mismos.

Se puede afirmar entonces que la fe pública notarial tiene una función preventiva, y su actual desarrollo forma la preparación de las pruebas pre constituidas, las cuales no nacen en el transcurso de un juicio, sino que son anteriores a él.

El derecho notarial satisface la necesidad general de otra prueba, ya que el notario actúa en el mismo instante en que se produce el hecho, en cambio existe lo contrario cuando el hecho se comprueba generalmente después de haber ocurrido.

2.5 Las obligaciones del notario ante el Archivo General de Protocolos

Esta institución es muy importante en la actividad del notario. Notario se define como: “el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales, y respecto a la fe pública notarial la defina como: “la de dar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento publico redactado conforme a las leyes. Es decir, el notario para autorizar y redactar el instrumento ha de respetar y hacer que se respete la legalidad vigente en su integridad”.⁵⁷

La función del notario en la modernidad es esencial, para la autenticidad de actos o contratos, negocios jurídicos que conllevan implícitamente que esa autenticidad se encuentre

⁵⁷ Lora Tamayo, Isidoro. los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto. Pág. 4



ligada a la inscripción de esos actos o contratos. Aunque debe reconocerse que la actividad del notarial ha variado radicalmente entre una época y otra.

En estos tiempos se acontece que el notario cumple esencialmente una función asesora y se produce esta función en el caso de que dicho profesional en cumplimiento de esta función, aplica directamente la ley, y que a través de las pretensiones, los hechos, y la ley, le da forma documental o instrumental a los mismos, que puede ser una escritura pública o acta notarial.

Para poder darle forma al instrumento público, el notario debe considerar varios aspectos, entre ellos:

- a) En las partes que intervienen, debe calificar la capacidad y las calidades con que actúan.
- b) En el caso del objeto del instrumento público, debe ser licito, posible, determinable, para que pueda gozar de validez y efectos jurídicos.
- c) Debe cumplir con los requisitos legales, como resulta en el caso de la constitución de sociedad, en los testamentos y otros; lo cual se encuentra en el Código de Notariado y en el Código Civil.

2.6 Breves antecedentes del Archivo General de Protocolos

Para desarrollar la historia acerca de cómo surge el Archivo General de Protocolos, se ha dado lectura a una serie de libros dentro de los cuales, el de Carlos Sánchez Sosa relata acontecimientos basados en antecedentes históricos; es por ello que a continuación se citan los siguientes:

1. Los primeros vestigios de la historia escrita se encuentran en el Popol Vuh, cuando se fundó la ciudad de Santiago de Guatemala y en la Reunión del Primer Cabildo que tuvo lugar el 27 de julio 1524, donde se fraccionó la primera acta, actuando como primer escribano Alfonso de Reguera. El nombramiento, recepción y admisión del escribano público lo hacía el cabildo. El trabajo del escribano público era en función de los contratos y las actuaciones judiciales, la colegiación de abogados y escribanos se dispuso en el decreto legislativo No. 81 el 23 de diciembre de 1851 que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia. Se creó la Ley del Notariado en la época de la Reforma Liberal (1877) junto al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y la Ley General de Instrucción Pública.

2. Este surge de la necesidad de materializar en un escrito la voluntad creadora de sus derechos, y recurrir a la grabación gráfica que lo hiciera visible y perpetua, y se ideó la emisión de la voluntad entre solemnidades y quedara grabada gráficamente sobre el impregnado de la actividad creadora, como guardador de una primera



decisión del espíritu y como conservador de una creación, a esa primera fuente de la génesis del acto jurídico le llamaron protocolo”⁵⁸

3. Existen varias acepciones de la palabra protocolo: su etimología⁵⁹ poco ayuda para esclarecer cual es su sentido propio, pues hay diversidad de opiniones acerca de su origen. Puede resultar de la palabra compuesta del prefijo *proo*, procedente de la vos griega *Protos*, y el sufijo *Colo* o *Colon*, sobre cuya significación no se ha puesto de acuerdo los autores. Ya que según Schiche proviene de la vos latina *Collium* o *collatio*, que significa comparación o cotejo; pero existen otras series de significaciones asignadas por otros autores.

4. En el ordenamiento jurídico guatemalteco, se conoce como protocolo, al tomo empastado de los instrumentos autorizados durante un período de tiempo; también al papel sellado especial que se vende exclusivamente a los notarios para fraccionar escrituras; y al conjunto de estas que se realizan en el año que transcurre.

5. La definición legal de protocolo se encuentra comprendida en el Artículo 8 del Código de Notariado, que dice: “El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las Actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley.

⁵⁸ Ibid. Pág. 14
⁵⁹ Ibid. Pág. 15

A) Requisitos y formalidades del protocolo

- a. Los instrumentos deben redactarse en español, escribirse a máquina o a mano de manera legible y sin abreviaturas.
- b. Los instrumentos deben llevar numeración cardinal, escribiéndose uno a continuación del otro, en orden riguroso de fechas, y entre cada instrumento sólo debe quedar espacio para las firmas;
- c. El protocolo debe llevar foliación cardinal escrita en cifras;**
- d. En el cuerpo del instrumento, las fechas, números o cantidades con letras. En caso de discrepancia entre lo escrito en letras y cifras, prevalece lo escrito en letras;
- e. Los documentos que deban insertarse o las partes conducentes que se transcriban se copian de manera textual;
- f. La numeración fiscal del papel sellado no podrá interrumpirse, salvo los casos de protocolaciones, o que se hubiere terminado la serie y se inicie una nueva.
- g. Los espacios en blanco que permitan intercalaciones se llenare con una línea antes de que sea firmado el instrumento.



- h. Debe de tomarse en cuenta que son nulas las adiciones, enterrrenglonaduras y testados, sino se salvan al final, antes que el documento sea firmado. Las enmendaduras son prohibidas.

B) Apertura y contenido

- a. Apertura: El protocolo se abre cada año con la primera escritura que se fracciona, la cual lleva siempre el número uno y principia en la primera línea del folio inicial. No se necesita ninguna razón de apertura, pero es obligatorio el pago de Q.50.00 en la tesorería del Organismo Judicial por derecho de apertura.
- b. Contenido: El protocolo del notario contendrá: las escrituras públicas o matrices, las actas de protocolación, las razones de legalización o cualquier documento que la ley señale, la razón de cierre, el índice y los atestados.

C) Cierre, índice y atestados

- a. Cierre: el protocolo debe cerrarse cada año, el último día del año natural, pero también puede cerrarse en cualquier momento que el notario dejare de caratular. El cierre es mediante una razón notarial, la cual debe contener, la fecha, el número total de instrumentos autorizados indicando cuántos de ellos son escrituras públicas, el número de actas de protocolación, de razones de legalización, el número de escrituras canceladas, si lo hubieren, así como el total de folios utilizados; observaciones si fuere necesario y la firma del notario.



- b. Índice: posteriormente a la razón de cierre, debe redactarse el índice, según la ley guatemalteca, este, antes de la reforma a la ley del timbre y papel sellado, debía hacerse necesariamente en dicho papel, ahora se hace en una hoja bond a la que se deben adherir los timbres de ley, es decir, de un quetzal, que contendrá en columnas separadas.

El número de orden del instrumento, escritura, acta de protocolación o razón de legalización.

El lugar y fecha de su otorgamiento; los nombres de los otorgantes y si fuere el notario debe anotar su nombre. El objeto del Instrumento, el folio en que se inicia, en el índice es permitido utilizar cifras y abreviaturas, al final la fecha y la firma del notario, antes de suscribirlo podrá hacer las observaciones si las hubiere.

- c. Atestados: Los atestados son los documentos que el notario agrega al final de su protocolo, los cuales tienen relación con los instrumentos autorizados y deben constar principalmente con el recibo del pago de apertura, comprobantes de entrega de testimonios especiales, copias de avisos, recibos, solvencias, etc.
- d. Empastado: Dentro de los 30 días posteriores al cierre del protocolo el notario debe mandar a empastar su protocolo, de conformidad con el Artículo 18 del Código de Notariado. El empastado puede hacerse en uno o más tomos, dependiendo de su volumen, no es permitido empastar en un sólo tomo dos o más años.



D) Depósito y guarda

El notario no es propietario del protocolo, ya que únicamente es depositario del mismo y responsable de su conservación. La ley menciona algunos casos cuando se debe depositar el protocolo de forma temporal y/o definitiva:

- a. Por ausencia del país por tiempo menor de un año
- b. Por ausencia del país por más de un año
- c. Por inhabilitación
- d. Por entrega voluntaria
- e. Por fallecimiento del notario

Lo anterior se encuentra regulado en los Artículos 23, 26, 27 y 28 del Código de Notariado.

E) Protocolo del notario fallecido

En este caso los albaceas, herederos, parientes o cualquier persona que tuviere protocolos de un notario fallecido, deben depositarlos dentro de los 30 días siguientes al fallecimiento, al Archivo General de Protocolos, si fuera en la capital, al juez de primera instancia, si estuviera en una cabecera departamental o en un municipio deben hacerlo llegar al alcalde, en estos casos, dichos funcionarios deben remitirlo dentro de los ocho días siguientes del depósito al Archivo General de Protocolos.

F) Garantía y principios que fundamentan al protocolo

Las garantías o principios que fundamentan el protocolo son las de durabilidad y seguridad. Dado que el sistema notarial se concentra en el principio de que los originales o matrices deben quedar en poder del notario, es necesario rodear y dotar a tales documentos de una serie numerosa de seguridades. Ello permite la expedición de testimonios, lo cual comprueba su autenticidad en aquellos casos en que los documentos notariales sean redargüidos de falsedad.

En síntesis la existencia y fundamentación del protocolo radica en los siguientes aspectos:

- a) Permanencia, documental en las relaciones jurídicas. El protocolo notarial constituye una garantía que presta el estado para la efectiva perdurabilidad de los actos jurídicos que requieren la intervención notarial, para su completa validez y eficacia legal.
- b) Garantía de ejecutoriedad de los derechos. La existencia del protocolo y por ende de los instrumentos o actos jurídicos en el consignados, pueden llegar a ser una prueba fehaciente sobre los derechos y sus relaciones jurídicas incorporadas, principalmente en aquellos casos en que la posesión de un título es esencial para ejercitar o ejecutar un derecho, de tal forma que éste se haya incorporado en cierta manera al documento.
- c) Autenticidad de los derechos. El protocolo desempeña una función autenticadora en el sentido de que las reglas legislativas atinentes a la formación y conservación del mismo dificultan enormemente la posible y eventual suplantación de documentos autorizados, lo

mismo que la interrelación de otros entre los que ya constan debidamente ordenados y fechados.

d) Publicidad de los derechos. Por último, los protocolos cumplen una labor de publicidad, porque los actos o negocios jurídicos que autoriza un notario suelen afectar intereses de terceras personas que no han intervenido en su otorgamiento. Constituye, en consecuencia, el protocolo el mejor procedimiento para que un documento esté al alcance de quien tenga interés en examinarlo y hasta sacar copia del mismo, lo cual sucede con frecuencia en materia de derechos reales.

F) Pérdida, destrucción y reposición del protocolo

El protocolo puede perderse, destruirse o deteriorarse, casos en que es necesario reponerlo. Ante esta circunstancia el notario debe dar aviso al juez de primera instancia, el cual deberá instruir averiguación y una vez terminada ésta, resolver por medio de declaración procedente la reposición del protocolo y en caso de que exista delito iniciar el respectivo procedimiento penal, incluso en contra del propio notario. Al declarar procedente la reposición, el juez pedirá a la Corte Suprema de Justicia copias de los testimonios especiales enviados por el notario al archivo general de protocolos. Si no existieran testimonios en el archivo se pedirán las copias o duplicados que hubieren en los registros y se citará a los otorgantes y a interesados previniéndoles la presentación de los testimonios o copias que tengan en su poder. Esta citación se hará por avisos en el diario oficial y otro de los de mayor circulación. Si no fuere posible reponer todas las escrituras el juez citará de nuevo a los interesados

para consignar en actas los puntos que las escrituras contenían y en caso de desacuerdo o incomparecencia, los interesados tendrán que recurrir a un juicio en la vía ordinaria.

G) Revisión ordinaria y especial del protocolo

La inspección y revisión del protocolo tiene por objeto comprobar si en el mismo se han llenado los requisitos formales establecidos en la ley. La revisión puede ser de tres clases: a) ordinaria; b) extraordinaria; y c) especial. La primera se debe hacer cada año, para el efecto, el notario está obligado a presentar el protocolo y sus comprobantes, debiéndose practicar la inspección y revisión en su presencia. La segunda podrá hacerse en cualquier tiempo, una vez sea ordenada por la Corte Suprema de Justicia. Es importante mencionar que en casos de averiguación sumaria por delito, también se puede hacer la revisión de un protocolo notarial, este es el caso especial.

Es una dependencia de la presidencia del Organismo Judicial la que organiza, controla y supervisa el ejercicio del notariado en toda la República de Guatemala. Archiva protocolos, expedientes de jurisdicción voluntaria notarial, documentos notariales y registro de poderes. Se constituye en garante de la seguridad jurídica y de la fe pública documental.

Tiene como misión ser la encargada de garantizar el efectivo, legal y el adecuado cumplimiento del ejercicio de la función notarial. Archivar, custodiar y registrar protocolos y documentos notariales, proporcionando seguridad jurídica, utilizando la tecnología idónea para brindar asesoría e información de forma ágil, ordenada y confiable para los notarios, entidades públicas y privadas, y al público en general.



Tiene como visión, ser una entidad desconcentrada, polifuncional y con vocación de servicio, es su deber garantizar la seguridad de los protocolos y documentos notariales, así mismo colabora en el control del cumplimiento del ejercicio de la función notarial, por medio de sistemas modernos que permiten proporcionar información ágil y veraz al usuario.

Dentro de sus funciones principales están:

1. Tener el registro electrónico con la firma de los notarios
2. Registro de poderes
3. Archivo de protocolos
4. Archivo de testimonios especiales
5. Avisos notariales
6. Expedientes de jurisdicción voluntaria notarial
7. Vigilancia, verificación del cumplimiento de las obligaciones notariales

El registro del Archivo General de Protocolos, tiene bajo su control y supervisión:

1. Brindar asesoría jurídica, registrar poderes y modificaciones, así como revocaciones, autenticas de firmas de notarios, certificaciones de poderes registrados y sus modificaciones, registro de sello y firma de notarios, testimonios especiales desde 1967, copias simples legalizadas y testimonios de escrituras públicas de protocolos, recepción de protocolos de notarios fallecidos, consulta y exhibición de documentos y cobro de multa por avisos de traspasos extemporáneos.



2. Servicios adicionales exclusivos para notarios, como el registro electrónico de firma y sello, apertura de protocolo, recepción de testimonios especiales, plicas de testamentos, avisos notariales, testimonios de índices de protocolos, expedientes de jurisdicción voluntaria extrajudicial, protocolos de notarios que se ausentan del país por más de un año, inhabilitados y en forma voluntaria, revisión e inspección de protocolos, constancia de la inscripción del notario en la Corte Suprema de Justicia, certificación o constancia para trámite de prestaciones en el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

3. Servicios que presta, como el registro de poderes, sus revocatorias, sustituciones, modificaciones, renunciaciones y cualquier otra inscripción o anotación, recepción de testimonios especiales y otros documentos notariales, apertura de protocolos, cambio o modificación de firma o sello de notarios, auténticas de firma de notarios, acceso a la información automatizada vía telefónica u otra comunicación remota a distancia, certificaciones y constancias, apertura de plica de testimonios especiales de testamentos, asesoría jurídica, cobro de multas de avisos de traspasos, certificaciones o constancia para trámite de prestaciones en el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

2.7 Los principios registrales que tienen relación con la actividad del notario

Cabe hacer una distinción no abismal entre los principios registrales y los principios de los registros como instituciones. Ambos se rigen por lo siguiente:

a) Principio de inscripción

Este principio constituye la razón de ser del derecho registral, surge con el objeto de darle validez y fe pública a los actos y contratos, revistiendo dichos actos de autenticidad por medios de los registradores, lo cual constituye la inscripción de un acto jurídico.

b) Principio de rogación

Es el que promueve la actuación del registro, concretamente se refiere a que los registros en general, los cuales no podrán ejercer sino a petición de la parte interesada, aunque para casos especiales, procederá de oficio conforme lo ordena la misma ley.

c) Principio de legalidad

Es el resultado del accionar de la administración y toda decisión de los tribunales basada en la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario, quien debe sujetarse estrictamente a la ley. Este principio impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el registro de la propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para poderlo aprobar, es necesario someter los mismos a un examen previo para que su verificación o calificación asegure su validez o perfección.

d) Principio de permanencia

Se basa en cuanto a lo técnico en los documentos objeto de registro y paralelamente a la necesidad imperativa de la reproducción y modernización de estos registros.

en virtud de que dichos documentos se proyectan hacia futuro y garantizan la reproducción auténtica del acto.

e) Principio de publicidad

Este principio indica que los actos, hechos y modificaciones que se inscriban en el registro son públicos. Villaro, “distingue a la publicidad registral entre publicidad material y publicidad formal. La material se precisa aludiendo a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas y en ese sentido se confunde y se identifica con la registración, agrega que se utiliza cuando se habla de la publicidad de los derechos reales. En cambio, la llamada formal, se refiere a la información acerca de las situaciones jurídicas registrales, se utiliza cuando se habla de publicidad de los asientos”⁶⁰.

2.8 La importancia en la actividad del notario del principio de fe pública, registral y de seguridad jurídica

Todos los actos del registro se basan en la fe pública, es función legal la del registrador ejercerla. En consecuencia, de que los actos que legalice sean ciertos, existe certidumbre o certeza jurídica y producen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad en la vía judicial que corresponda. Cuando se refiere al Archivo General de Protocolos, la función de registrar le corresponde al director de dicha institución.

⁶⁰ ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 440.

La seguridad jurídica, conlleva la certeza, la garantía para el usuario de la función que ejerce el notario, en la pretensión de este, para hacer constar actos y contratos, y que dicha seguridad o certeza jurídica, se vea fortalecida por medio de la inscripción registral, independientemente de la clase de registro.

Todos los actos o contratos que suscriban las personas, son de trascendencia, aunque suceden casos en los se involucra la actividad notarial, tal, es el de los bienes inmuebles, el notario presta la asesoría y concluye con la creación del instrumento público, el cual goza de plena validez, porque necesita estar inscrito en el Registro General de la Propiedad y testimonios especiales, así mismo otros documentos que mediante el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Código de Notariado, deben llevarse a cabo por parte del notario ante el Archivo General de Protocolos.

La calificación que debe hacer el registrador de los instrumentos públicos, pueden provenir de escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos, entre otros, dicha calificación lleva a establecer si se suspende o deniega el asiento solicitado, a veces se da por contener errores de forma. Existen las formas intrínsecas o extrínsecas que conllevan a realizar la calificación registral, lo que significa que se controlara la legalidad en los casos que la ley determina, la forma de los instrumentos, la capacidad de los otorgantes, etc. Además esta acción conlleva también a establecer la distinción que ofrece la calificación notarial y registral. Tanto los notarios como los registradores, tienen su función especial de calificación en el caso del instrumento público.



La calificación notarial es más compleja, toda vez, que su función calificadoras prevalece desde el inicio de su actividad, hasta el hecho de la extensión de los testimonios por las diversas formas que regula la ley.

El Principio de seguridad jurídica “exige fijeza y determinación de la relación jurídico-real, lo que nos lleva a la determinación de los principios que Díez Picazo denomina orden publico inmobiliario”.⁶¹

“En resumen se puede indicar que todo instrumento público se encuentra en el registro notarial, como es el caso del protocolo⁶², respecto a los instrumentos que están registrados en su original, pueden ser reproducidos a través de fotocopias, así también, por medio de certificaciones. Existe a juicio de la autora, incertidumbre jurídica al extender certificaciones, ya que en el medio guatemalteco en muchos casos, la transcripción del documento o instrumento incurre en errores por parte del notario, y aunado a ello en la material, la ley guatemalteca no regula la forma en que deban hacerse esas transcripciones que se rigen a través de las certificaciones, y que básicamente se cumple para su faccionamiento con las normas generales que regulan lo relativo a las certificaciones, debiendo a juicio de la autora, establecerse “una ley que regule específicamente las formas externas como internas que deben cumplir este tipo de transcripciones, cuando así se hacen”⁶³ pese a que como lógicamente puede suponerse, en el caso de Guatemala, y debido a la modernidad y la implantación de tecnología, como sucede en el caso de las fotocopias, resulta tener mayor facilidad a la compulsión de los testimonios a través de fotocopias, no solo ofrece mayor

⁶¹ Ibid. Pág. 444.

⁶² Ibid. Pág. 444.

⁶³ Ibid. Pág. 445.



facilidad para el notario, sino también para el registro y principalmente para el usuario que debido a la cultura y educación jurídica que se tiene, el usuario tiene la necesidad, en muchos casos, de tener a la vista la fotocopia de la escritura matriz, lo anterior, inclusive, también para los operadores de los registros, porque por el volumen de trabajo y la acumulación de usuarios, es más fácil a dichos operadores, identificar con mayor facilidad las fotocopias y no las transcripciones a través de certificaciones, lo anterior, amerita que de acuerdo a este breve esbozo de lo que es la actividad notarial y sus repercusiones en la inscripción registral, su importancia y estudio, adecuando a la realidad jurídica guatemalteca, la ley, específicamente en el tema de las certificaciones y/o transcripciones de los instrumentos públicos, como una forma de reproducirlos, que conlleve en el caso del notario, el deber de cumplir determinados requisitos, como se encuentra regulado en otras leyes, para mayor facilidad no sólo en brindarle seguridad y certeza jurídica al notario, sino también al usuario y al registrador al hacer constar fácil y comprensiblemente los hechos que así los regula la ley.

2.9 Lo relativo al régimen disciplinario de los notarios

En este aspecto, tiene intervención la Corte Suprema de Justicia, ya que para lo relativo a sanciones, cualquier persona o el Ministerio Público tienen derecho a denunciar al notario ante la Corte Suprema de Justicia.

Así también cuando la Corte Suprema de Justicia tuviera conocimiento de que un notario ha incurrido en alguna de las causales de impedimento, debe proceder a formalizar la denuncia.



Existen órganos que pueden decretar la inhabilitación del notario, dentro del régimen disciplinario que se aborda están:

1. Tribunales: los tribunales de justicia, cuando conocen de cualquiera de los delitos que conlleva la prohibición de ejercer, deben decretar la inhabilitación en forma provisional, cuando motivan al auto de prisión y en forma definitiva, cuando pronuncian la sentencia, si esta es condenatoria. En ambos casos, deben de comunicarlo al Colegio Profesional y a la Corte Suprema de Justicia.
2. La Corte Suprema de Justicia tiene la facultad de efectuar las diligencias que considere necesarias para agotar la investigación y comprobar el o los hechos que le fueron denunciados, y en su caso, proceder a la inhabilitación y a sancionar al notario denunciado; y, el Colegio Profesional, cuando se ha faltado a la ética o atentado en contra del decoro y prestigio de la profesión, una vez seguido el trámite correspondiente. Con respecto a la responsabilidad notarial expresa que: es conveniente que el notario esté capacitado, intelectual y moralmente, para lograr eficazmente su función, sin generar resultados dañosos, tanto para los particulares como para él mismo, de allí donde descansa lo que se conoce como responsabilidad notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que darán por resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto, evitando resultados negativos para la vida de éste”⁶⁴

⁶⁴ Ibid., Pág. 448.

CAPÍTULO III



3. La responsabilidad del notario en su función y el análisis de la legislación comparada

3.1 Aspectos considerativos

El notario dentro de su actividad profesional tiene una gran responsabilidad pues ante el se suscriben contratos y da fe de los mismos, así también da fe de los actos que presencia, ante los ciudadanos. Se convierte en un auxiliar del Estado, a través de su intervención profesional.

De acuerdo al sistema notarial que se implemente en cada uno de los países de esa misma manera, se considerara el actuar del notario. Giménez Arnau, define al notario como: “un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria”.⁶⁵

Actualmente la ley que rige al notariado es el Decreto 314 del Congreso de la República, la que contiene el Código de Notariado, emitido en 1946. Éste ha tenido algunas reformas incorporadas al mismo texto, en cumplimiento a su Artículo 110 el cual establece: “Toda

⁶⁵ Muñoz, Nery Roberto. Ob. Cit. Pág. 19



disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los notarios que contiene dicha ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma, a efecto de que conserve su unidad de contexto.

“En la actualidad el campo de la actuación del notario no se circunscribe al Código de Notariado completamente; existen otras leyes de singular importancia que han permitido la ampliación de la práctica notarial, tal es el caso de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial en Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, la cual amplió el campo de actuación del notario guatemalteco, ya que permite que en sus bufetes u oficinas profesionales se tramiten determinados asuntos que antes necesariamente conocían los jueces”.⁶⁶

La función notarial es un sinónimo de la actividad que despliega el notario, “son las diversas actividades que realiza el notario, es el que hacer del notario”.⁶⁷ En el sentido meramente jurídico, el Licenciado Nery Muñoz indica: que a la expresión función notarial se le juzga como “la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que despliega el notario en el proceso de formación y autorización del instrumento público”.⁶⁸ La responsabilidad del notario entonces, se mide a partir de las funciones que este realiza dentro de una sociedad. En doctrina existen varias teorías que tratan sobre la naturaleza de la función notarial, y siendo las más importantes y relevantes las siguientes:

⁶⁶ Ibid. Pág. 22

⁶⁷ Ibid. Pág. 22

⁶⁸ Ibid. Pág. 22



a) Teoría funcionalista

En esta teoría, el Notario se convierte en funcionario público, porque se refiere a que el notario actúa en nombre del Estado. El se encuentra investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención para beneficio de una institución estatal. Por ello, se trata de una función pública, desempeñada primeramente por funcionarios estatales y que el Estado delegó después en los notarios. La finalidad esta teoría es la autenticidad y la legitimación de los actos públicos que existen al notario como funcionario público para que intervenga en nombre del Estado y para atender más que el interés particular, el interés general o social.

b) Teoría profesionalista

Como su nombre lo indica, en esta teoría que tiene relación con la anterior, constituye un ataque de la función pública que se atribuye a la actividad notarial. Se dice que ésta es la que recibe, interpreta y da forma a la voluntad de las partes, lejos de ser una función pública es un que hacer eminentemente profesional y técnico.

c) Teoría ecléctica

Esta teoría se constituye en una posición intermedia entre la primera y la segunda de ya las señaladas. Por esa razón, es que es la más aceptada en el caso de Guatemala, ya que el notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública sui generis, porque es independiente, ejerce una profesión liberal y no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado. En el ejercicio



liberal de la profesión, es el verdadero campo en que el Notario ejercita su función, ya que desarrolla su actividad sirviendo a los particulares, por eso se dice que es una profesión liberal. Lo hace cuando autoriza actos y contratos en que interviene a requerimiento de parte.

d) Teoría autonomista

El autor Francisco Martínez Segovia, al referirse a esta teoría indica que la misma exige que el notariado se ejerza como profesión libre e independiente. “El notario resulta siendo un oficial público, no funcionario, que ejerce la profesión en base a las normas legales y según los principios de la profesión libre, esto es lo hace autónomo”.⁶⁹

Dentro de las funciones principales que tiene el Notario dentro de su actuar profesional, se encuentran las siguientes:

a) Función receptiva

Se desarrolla a través de la actividad del Notario notario cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información para que les autorice un instrumento público, esta función tiene íntima relación con el principio de rogación, por que el notario no puede actuar de oficio, tiene que darse el requerimiento o rogación de las partes.

⁶⁹ Salas, Oscar, **Ob. Cit.** Pág. 96



b) Función directiva o asesora

Se refiere a la actividad de asesoría que tiene el Notario y la forma en que la emplea para dirigirse a los clientes, sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejando sobre el particular, esto sucede después de recibir la solicitud de su cliente.

c) Función legitimadora

En este caso, el Notario tiene la obligación de verificar que las partes contratantes, sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la Ley y a su juicio debe ser suficiente.

d) Función modeladora

Se suscita cuando el notario está adecuando mentalmente la voluntad de las partes, encuadrándola a las normas legales que regulan el negocio que se pretende celebrar antes de plasmarlo al instrumento público.

Una vez que la voluntad de las partes ha sido encuadrada a una norma legal el notario redacta el instrumento público en el protocolo a su cargo.



e) Función preventiva

El notario al estar redactando el instrumento, debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior, previniendo tales circunstancias, en pocas palabras el notario previene problemas.

f) Función autenticadora

Al estampar su firma y sello el notario, le está dando autenticidad al acto o contrato, por lo tanto éstos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido, y tendrán tal carácter, mientras no se pruebe lo contrario.

3.2 Clases de responsabilidades del notario

a) Responsabilidad civil

Este tipo de responsabilidad tiene como finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria a derecho o bien reparar un daño causado sin culpa, pero que la ley, pone cargo de autor material de este daño. Dentro de los elementos a que se refiere este tema están:

- a. Que haya violación de un deber legal, por acción u omisión del notario;
- b. Que haya culpa o negligencia de parte del notario; y,



b. Que se cause perjuicio. Lo anterior, se encuentra regulado en los Artículos 35 del Código de Notariado; 1,645 y 1,668 del Código Civil.

c. Responsabilidad Penal

es la que tiene el notario al fraccionar los instrumentos públicos, por incurrir en falsedad y otros delitos conexos, haciendo constar situaciones de derecho y de hecho que en la realidad no existen, o aprovechándose de su función en beneficio propio o ajeno, siendo así mismo deriva en algunos casos la responsabilidad civil.

Dentro de los delitos que pueden incurrir se encuentran:

1. Publicidad indebida, Artículo 222 del Código Penal.
2. Revelación del secreto profesional, 223 del Código Penal.
3. Caso especiales de estafa, 264 del Código Penal.
4. Falsedad material, 321 del Código Penal
5. Falsedad Ideológica, 322 del Código Penal.
6. Supresión, ocultación o destrucción de documentos, 327 del Código penal.
7. Revelación de secretos, 422 del Código Penal
8. Violación de sellos, del Código Penal
9. Responsabilidad de funcionarios al autorizar un matrimonio, 437 del Código Penal

10. Inobservancia de formalidad al autorizar un matrimonio 438 del Código

Penal.

c) Responsabilidad administrativa

Se refiere a las acciones realizadas por el notario ante la administración pública y específicamente en relación con los registros, por los efectos que conlleva el respectivo registro de los contratos o actos en que ha intervenido.

d) Responsabilidad disciplinaria

Se da mediante una acción que tiene por objeto: reprimir una falta a los deberes de la profesión reglamentada; como fin: el mantenimiento de la disciplina necesaria en interés moral de la profesión cuyas normas de ejercicio han sido violadas; y como medio: las medidas o penas a infringir por una jurisdicción instituida con ese propósito. El notario incurre en responsabilidad disciplinaria, cuando falta a la ética profesional o atenta en contra del prestigio y decoro de la profesión.

e) Responsabilidad del notario ante el protocolo como depositario del mismo

Para el tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo⁷⁰ la esencia de la fe pública notarial radica en que esta es documental y no verbal. Por tal razón opina que las actas y escrituras públicas únicamente podrán autorizarse en el protocolo.

⁷⁰ Ossorio, Manuel. Ob. Cit. Pág. 404



Como se dijo anteriormente, el protocolo representa el conjunto de folios numerados y sellados en los que el notario observando las formalidades que establece la ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, los libros de registro de cotejos, ambos con sus respectivos apéndices.

De acuerdo a lo anterior, los folios que lo integran deben ir numerados de manera progresiva, utilizando los folios por ambas caras, así mismo, los instrumentos que se asienten en ellos deberán ser ordenados en forma sucesiva y cronológica.

Este protocolo, como se dijo antes, también está bajo la responsabilidad del propio notario, pues le es entregado en depósito y por ello, es que su incumplimiento genera responsabilidad.

3.2 Análisis de la legislación comparada

3.2.1 República de Argentina

En este país existe un colegio de escribanos, en el que se cuenta con un Archivo General de Protocolos. Dentro de los aspectos más importantes de señalar, se pueden indicar los siguientes:

1. El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires fue fundado el 7 de abril de 1866 y la idea de su creación se debe al escribano José Victoriano Cabral. Pero más tarde, las circunstancias históricas derivadas de la "Ley de Federalización", por la cual

la ciudad de Buenos Aires pasó a ser capital de la república, hicieron que fuera necesario crear un nuevo Colegio Provincial.

2. Esta creación fue concretada por un grupo de escribanos que decidió su fundación, así como la constitución de la primera comisión directiva, bajo la presidencia del escribano Arturo Mom, el 18 de febrero de 1889. Esta fecha es conocida como la de la segunda fundación.
3. Desde sus orígenes el notariado bonaerense bregó por su permanente jerarquización, tanto profesional como institucional, y apuntó siempre sus esfuerzos a lograr la condición de verdadero Colegio.
4. Objetivos fundamentales: Según el Artículo 86 de la Ley Orgánica, el Colegio de Escribanos tiene los siguientes objetivos fundamentales: a) Mantener los principios en los que se sustenta la institución del notariado, con la finalidad de afianzar en el ámbito que le es propio, los valores jurídicos de seguridad y certeza que para su pacífica convivencia requiere la comunidad; b) Asegurar el respecto de la investidura de los notarios y el ejercicio regular de su ministerio; c) Velar por la sujeción de los notarios a las normas jurídicas y a las reglas de ética en vistas a la prestación de un servicio eficiente; d) Atender a la defensa de los derechos de los notarios y a su bienestar moral y material; e) Representar en forma exclusiva a los notarios colegiados de la Provincia.



3.2. República de España

El Archivo Histórico de Protocolos de Madrid es, desde el punto de vista social, de los más importantes de Europa por varios motivos. Los primeros documentos que conserva datan de 1504, por lo que su antigüedad es ya un valor en sí, que permite hoy, más de 500 años después, conocer y comprender parte de nuestro pasado. A esto se añade la circunstancia histórica de que al ser Madrid sede de la Corte desde 1561, acudieron cortesanos de toda Europa que dejaron su huella en múltiples documentos (contratos, testamentos, etc.) que no hay en sus lugares de origen.

Además, es el primero en cuanto a volumen de los que existen de protocolos en España, seguido por los de Barcelona, Valencia y Sevilla y sus fondos tienen un valor e interés incalculable, no sólo como fuente documental para estudios globales o concretos sobre la actividad de las personas e instituciones de épocas pasadas, sino también por su carácter de testimonio y garantía de sus derechos "Historia del Archivo Histórico de Protocolos de Madrid". Dentro de los aspectos más importantes de resaltar están:

1. Origen y regulación jurídica. El Archivo Histórico de Protocolos de Madrid custodia los protocolos centenarios producidos por los escribanos y notarios madrileños desde 1504, precisamente un año después de que se promulgara la Pragmática de los Reyes Católicos el 7 de junio de 1503, que establecía la obligatoriedad de entregar los registros producidos por cada escribano a su sucesor en el oficio, de conservarlos, así como la de recoger en aquéllos el texto completo de cada escritura que autorizaran, lo que representa el nacimiento del protocolo notarial en Castilla.

2. El conjunto de escrituras matrices autorizadas a lo largo de un año por un escribano o notario se denomina protocolo notarial. Estas escrituras están encuadernadas formando libros, y ordenadas cronológicamente.

3. En la Corona de Aragón en la Edad Media existía una costumbre generalizada entre los notarios de guardar el registro de las escrituras que se otorgaban ante ellos aunque sólo fuera en extracto, por eso hoy día se conservan gran parte de esos registros; sin embargo en Castilla, aunque desde el Fuero Real se reiteró la obligación de conservar los registros y de que pasaran a la muerte de un escribano a su sucesor, lo cierto es que se incumplió la legislación hasta el siglo XVI y se conservan muy pocos registros medievales con el contenido de las escrituras en extracto. En Madrid, el Archivo de Villa custodia los registros de las minutas de escribanos que actuaron como notarios en el Consejo de Madrid desde 1441 hasta 1525 y están agrupadas en cinco tomos, de los que se han editado, de forma parcial, el primer tomo (1441-1445) y recientemente el tomo segundo completo (1449-1492).

En efecto, por Real Cédula de 5 de marzo de 1765, Carlos III crea este Archivo para recoger los protocolos dispersos de escribanos fallecidos, en manos de comunidades y de personas particulares; el 11 del mismo mes, es nombrado archivero Vicente García Trío y por auto del Consejo del 11 de diciembre del mismo año, se establecen las reglas para el régimen de archivo.

CAPÍTULO IV

4. Ventajas y desventajas al volverse vigente la iniciativa de Ley Temporal para la actualización del registro de instrumentos públicos que deben constar en el Archivo General de Protocolos

4.1 Ventajas

No cabe duda que a través de la iniciativa de ley que se analiza en el presente trabajo, existen más ventajas que desventajas en el tema de la actualización que sugieren las autoridades del Archivo General de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia en el caso de la actividad del notario, para que se cumpla con lo que establecen las leyes respecto a los registros de los instrumentos públicos.

También esta claro que a través de esta iniciativa de ley que promueve los Diputados al Congreso de la Republica, buscan, en primer lugar, conceder una especie de amnistía a los notarios para que sin ninguna responsabilidad de su parte puedan actualizar sus registros, de acuerdo a lo que mandan las leyes de la materia, y por otro lado, brindar seguridad y certeza jurídica a los ciudadanos, de que los instrumentos que estos pactan con las personas ante la presencia y control de los notarios, efectivamente se cumplan con las leyes, especialmente registrales, pues esto tiene efectos futuros.

Es por ello, que a continuación se establecen cuales podrían ser las ventajas y las desventajas de que entre en vigencia la iniciativa de ley que se analiza.



Dentro de las principales ventajas que se observan, se pueden señalar las siguientes:

1. El que surja esta iniciativa representa un beneficio para el gremio de notarios, por cuanto puede ser que muchos o varios notarios no hayan remitido al Archivo General de Protocolos, los testimonios especiales de algunos o muchos de sus instrumentos públicos y sea la oportunidad para que sin ningún tipo de reparo material, económico, moral, disciplinario, se pongan al día en la remisión de sus avisos de conformidad con lo que establece la ley.
2. La experiencia demuestra que dentro de los notarios fallecidos, ha habido situaciones en que se encuentran los otorgantes, los usuarios, cuando no cuentan con una copia de la escritura matriz o testimonio, atraviesan dificultades acerca de cómo acreditar lo que el instrumento debía hacerlo por si mismo, y que el notario en vida, hubiere omitido remitir los avisos correspondientes a los registros, por ejemplo, o al Archivo General de Protocolos, incurriendo con ello, en causar algún tipo de molestia a los usuarios, circunstancia que debiera ser controlada o supervisada por dicho ente, mediante las reformas a la ley, o a través de una iniciativa como esta.
3. Existe mayor acceso a los registros especialmente del Archivo General de Protocolos por parte de los otorgantes, por cuanto tendrán la certeza de que el protocolo y los avisos correspondientes de las escrituras matrices se encuentran en el mismo, para que con toda la facilidad puedan acudir al mismo a que se les extienda certificaciones.



5. Contribuye a la certidumbre y seguridad jurídica que el estado debe velar conjuntamente con la función del notario frente a la ciudadanía, en el caso de los actos y contratos que realizan respecto a sus bienes morales, innatos, materiales y la legitimidad de éstos ante terceros a través de los avisos a las instituciones involucradas.

4.2. Desventajas

Dentro de las desventajas más importantes que se deben considerar se encuentran las siguientes:

1. Podría ser una especie de amnistía o perdón para la función de los notarios que han incumplido con sus obligaciones, y la molestia que esto pudiera causar a los notarios que si cumplen.
2. Puede convertirse en una costumbre para el notario, que incumpla con sus obligaciones ante el Archivo General de Protocolos, para que espere que exista una ley temporal, como sucede en el caso del registro civil, que cada cierto tiempo crean leyes temporales para este efecto.
3. Se propicia un clima de irresponsabilidad para los notarios, pues al saber que existen este tipo de leyes confirma el hecho de no presentar en tiempo y como corresponde los avisos y testimonios a los registros correspondientes.



4.3 Análisis de la iniciativa de ley

Dentro de los aspectos más importantes de señalar en esta iniciativa, se encuentran:

1. Tiene como exposición de motivos, el hecho de que se tiene conocimiento de la importancia del funcionamiento del Archivo General de Protocolos para garantizar la validez, certeza, y seguridad jurídica de los actos y contratos, que autorizan los notarios guatemaltecos, pero esa importancia no se ha reconocido en el ordenamiento jurídico nacional puesto que al estar vigentes normas que facilitarían la labor de dicha dependencia del Organismo Judicial, sería difícil explicar el por qué en el ejercicio de la función notarial se considera como el mero cumplimiento de requisitos formalistas el remitir informes e instrumentos públicos que han sido autorizados por los notarios de Guatemala.
2. Además, se señala que se reconoce el esfuerzo del Archivo General de Protocolos, para estimular, incentivar y persuadir a los notarios para que den cumplimiento estricto a lo establecido en el Código de Notariado, pero no se han logrado importantes resultados. Lo grave del caso para poner un ejemplo, es el contrato de compraventa de inmueble urbano faccionado por un notario que olvida la remisión de las obligaciones que le impone el Código de Notariado, este notario extiende el primer testimonio al nuevo propietario, y este por accidente pierde dicho testimonio.

3. El notario fallecido no puede extender nuevo testimonio ni el Archivo General de Protocolos cumplir con la extensión que le impone la ley, debido a la omisión del notario fallecido de remitir el testimonio especial que manda el Código de Notariado.

4. Aun cuando pareciera que es un caso extremo, el ejemplo presentado, el Archivo General de Protocolos es numerosa la información sobre la imposibilidad que ha afrontado para extender testimonios de escrituras públicas que no constan en sus registros lo que requiere acciones del Organismo Legislativo que incentiven y promuevan una cultura de responsabilidad y mayor ética de los notarios, suministrándoles una única y exclusiva oportunidad para cumplir con sus obligaciones notariales, ante el archivo sin que incurran en responsabilidad lo cual no solo facilitara el cumplimiento de sus obligaciones, sino que dotara de validez certeza y seguridad jurídica a todos los actos y contratos que se hubiere celebrado en Guatemala, requiriendo la función notarial.

5. Se señala además, de que no es posible que los guatemaltecos pierdan la confiabilidad en el ordenamiento jurídico nacional, especialmente cuando de buena fe, y verdad sabida celebran contratos y actos jurídicos, que deben constar en el Archivo General de Protocolos, siendo ello que se pretende con la iniciativa que se analiza, que no debe observarse como un privilegio o prebenda que se otorga a los notarios sino un verdadero sentido de la función notarial como lo es que en todos los instrumentos públicos y documentos notariales, estén registrados en el archivo para la posible extensión de las certificaciones o testimonios a sus legítimos otorgantes para mayor validez, seguridad y certeza jurídica, del ejercicio de sus derechos y sus bienes.



6. Dentro de los considerandos de dicha iniciativa, se pueden señalar que se indica que la Constitución Política de la República establece la colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria, y tendrá por fines la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio.

7. Además, se indica que el Código de Notariado establece la obligación para los notarios, y Jueces de Primera Instancia cuando estén facultados para caratular de remitir al Director del Archivo General de Protocolos dentro del plazo establecido, el testimonio especial de las escrituras públicas autorizadas, aviso trimestral y demás acciones previstas en dicho cuerpo normativo, y que en caso de omisión, se incurre en infracción que pueda ocasionar el impedimento para el ejercicio del notariado en Guatemala.

8. Además, se indica que en muchos casos por imprudencia en ejercicio de la actividad notarial, no se remiten los testimonios especiales, avisos trimestrales, y se incumplen las demás obligaciones que deben cumplir los notarios guatemaltecos, causando graves perjuicios a los otorgantes al restar validez, certeza jurídica a los contratos y demás instrumentos públicos celebrados ante notario, por lo que es indispensable que se implementen medidas por esta única vez, se facilite al notario, el cumplimiento de tales obligaciones, y que todos los instrumentos públicos consten en el Archivo General de Protocolos para proteger a la población que requiere tales servicios.

Dentro del contenido y análisis de su articulado, se puede señalar lo siguiente:

1. La ley se denomina Ley temporal para la actualización del registro de instrumentos públicos que deben constar en el Archivo General de Protocolos.

2. "En el artículo 1, se indica: Naturaleza y objeto. La presente ley es de interés nacional y de naturaleza única, y exclusiva y con carácter de excepción con vigencia exclusiva y determinada, para un plazo determinado en la presente ley, la cual tiene por objeto que los notarios remitan al Archivo General de Protocolos todos los testimonios especiales que se encuentran depositados en los respectivos protocolos y que no hubieren sido debidamente registrados en dicha institución.

3. "El artículo 2 señala: Exoneración. Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones que imponen a los notarios en el Código de Notariado, por esta única vez, se les exonera de multas y demás sanciones que les correspondieren por el incumplimiento de las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la función notarial siempre y cuando remitan todos los testimonios especiales y demás avisos y documentos correspondientes al Archivo General de Protocolos dentro del plazo de vigencia de la presente ley.

4. "El artículo 3 refiere a: Plazo, indica: para el fiel y debido cumplimiento de las obligaciones de los notarios que hubieren omitido remitir al Archivo General de Protocolos los instrumentos y la formación requerida, se establece el periodo de uno de agosto del dos mil.



nueve, para que cumplan con las obligaciones estipuladas en el Código de Notariado sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna”

5. “El Artículo 4 se refiere a: convenios. Se faculta al Director General del Archivo General de Protocolos, para celebrar convenios de pago, de sanciones por infracciones, al Código de Notariado en que hubieren incurrido los notarios antes de la vigencia de la presente ley, los cuales podrán suscribirse a partir del día siguiente del vencimiento del plazo establecido en el artículo anterior. En todo caso, los convenios que se suscriban no podrán ser mayores de un año”
6. “El Artículo 5. Incumplimiento. Vencido el plazo establecido en la presente ley, el Director General del Archivo General de Protocolos, informara a la Corte Suprema de Justicia, en relación a los notarios que incumplieron con la actualización de instrumentos públicos en el Archivo General de Protocolos, omitiendo la remisión de los actualizados en el plazo establecido, para lo cual la Corte Suprema de Justicia, podrá ejercer las acciones que le correspondieren y el notario ejercer el derecho de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones”.
7. “El artículo 6. vigencia. La presente ley entrara en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial”

4.4 Análisis sobre resultados del trabajo de campo realizado

A continuación según datos obtenidos en el trabajo de campo, se presenta una breve descripción del mismo:

- a) Sin duda alguna la función que ejerce el Archivo General de Protocolos dentro de la actividad profesional que realiza el notario es importante y fortalece los principios de seguridad y certeza jurídica en los ciudadanos, cuando estos hacen constar ante dichos profesionales sus actos y contratos importantes en su quehacer diario, lo cual de alguna manera contribuye al desarrollo económico, social e inclusive cultura en el caso de quienes acuden a ellos.
- b) Además, se debe tomar en cuenta que los principios de seguridad y certeza jurídica son pilares fundamentales en la actividad notarial.
- c) El Archivo General de Protocolo como institución pública a través de sus autoridades tiene la obligación de promover acciones que tiendan a fortalecer estos principios, por medio de medidas o mecanismos que aseguren la eficacia de estos registros; no solo porque se debe cumplir la ley sino también por el interés de legitimar los actos y contratos afectos en los que han intervenido los particulares.
- d) Surgen eventualidades en la vida profesional de los notarios, las cuales deben preverse como puede ser el caso del fallecimiento de una notarios y ante el cual se han realizado en vida una serie de actos y contratos que pudieron haber quedado sin



legitimar o registrarse lo cual acarrea efectos negativos y contraproducentes en el caso de los particulares afectados, graves serían aún más si dichos actos o contratos se realizaron con muchos tiempo atrás, lo que tiene efectos futuros, e independientemente de lo anterior, el hecho de que el notario fallecido, en vida hubiese dejado de cumplir con sus obligaciones ante el registro.

- e) De tal manera que la iniciativa, va encaminada a asegurar que los servicios y ciudadanos en general, no pierdan la confianza en el ordenamiento jurídico nacional cuando de buena fe, celebren actos o contratos que deban registrarse ante el Archivo General de Protocolos.
- f) La ley en que se encuentra actualmente la iniciativa se denomina Ley Temporal, para la actualización del registro de instrumentos públicos deben constar en el Archivo General de Protocolos, por lo que se entiende que estará vigente determinado periodo de tiempo, para dar la oportunidad a los profesionales del notariado a optar a una amnistía registral en donde a pesar de que debiendo cumplir con sus obligaciones registrales no lo hacen y a través de esta ley lo podrían hacer, sin que se consideren las sanciones que conforme la ley, deben imponerse pero que no se harán durante el tiempo de vigencia de esta ley.
- g) El Artículo 1 se refiere a una ley que sea de interés nacional, y esto porque afecta a la colectividad en general, en virtud de que el notario interviene en actos y contratos registrales de los particulares.

- h) Así mismo el Artículo 1 indica amnistía registral, para que los notarios remitan al Archivo General de Protocolos, los testimonios especiales que se encuentren depositados en los respectivos protocolos y que estos no hubieren sido debidamente registrados en dicha institución.
- i) Por lo anterior los profesionales, gozan de exoneración de multas y demás acciones que les correspondieren, por el incumplimiento de las obligaciones relacionadas con el ejercicio de la función notarial, siempre y cuando remitan todos los testimonios especiales, documentos y demás avisos al archivo en mención, dentro del plazo de 1 de agosto de 2008 hasta inclusive el 31 de enero de 2009, pero que al entrar en vigencia esta ley, lógicamente en el plazo estipulado, se realicen los registros hasta el momento actual.
- j) Además, se faculta a las autoridades del Archivo General de Protocolos a realizar convenios de pagos de sanciones e infracciones que fueren comunicadas a los notarios antes de la vigencia de dicha ley.



CONCLUSIONES



1. Existe una relación en el ejercicio del derecho notarial con el derecho registral, principalmente porque la actividad del notario se concentra en la fe pública que se ostenta y se concretiza a través de la inscripción registral.
2. El Archivo General de Protocolos es una entidad que registra los testimonios especiales que son remitidos por los notarios, siendo común que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones.
3. No existe un marco legal que regule en forma temporal la actualización registral ante el Archivo General de Protocolos y brinde una amnistía registral a favor de los notarios en ejercicio.





RECOMENDACIONES

1. Es necesario que las instituciones registrales, como el Registro de la Propiedad, consideren las actividades registrales enfocadas directamente en el quehacer notarial, pues su deber es fortalecer los principios de seguridad y certeza jurídica, para beneficio de los ciudadanos.
2. Se debe fortalecer a través de las autoridades del Archivo General de Protocolos, las juntas conciliadoras para evitar que los notarios sean objeto de sanciones y/o multas, entre otros, pues no solo será la sanción para el notario sino que además las consecuencias para los interesados.
3. El Congreso de la República de Guatemala debe analizar rápidamente una iniciativa de ley que contribuya a brindar seguridad y certeza jurídica a los ciudadanos en general.





ANEXOS

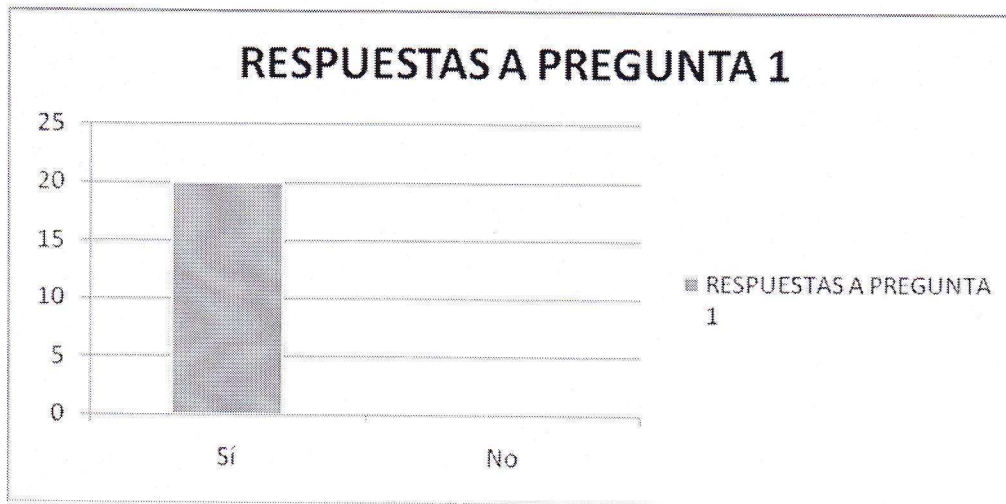


El trabajo de campo se realizó con base a entrevistas dirigidas a notarios en ejercicio, para conocer su criterio sobre la iniciativa de ley que se analiza; a continuación se presentan los resultados obtenidos:

Cuadro No. 1

Pregunta: ¿Considera que en la actividad notarial los principios de seguridad y certeza jurídica son esenciales?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



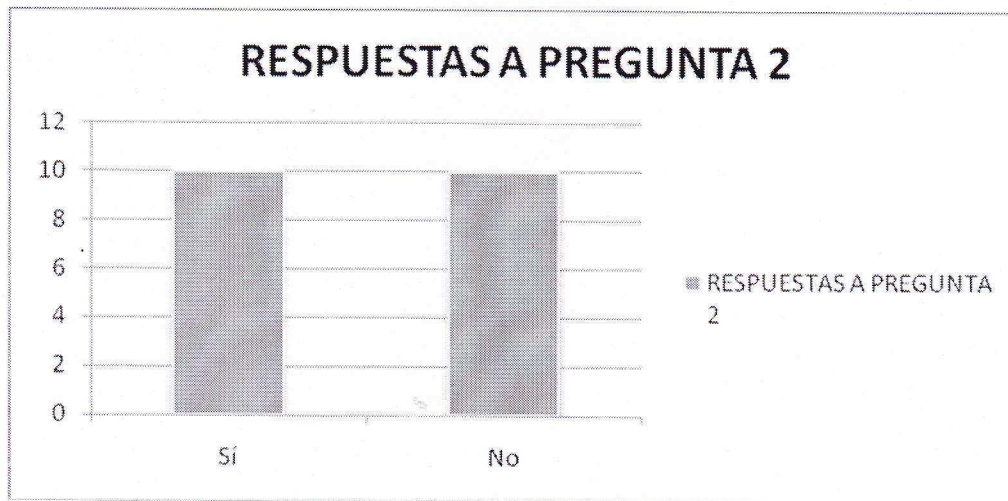
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

De acuerdo a las respuestas anteriores, resulta evidente que la mayoría de notarios concuerdan con que es necesaria la vigencia de la iniciativa de ley planteada, ya que esto vendría no solo a contribuir con la seguridad y certeza jurídica que ejerza el notario, sino también ayudaría a que la ciudadanía en general tenga la confianza para solicitar los servicios que ésta profesión ofrece.

Cuadro No. 2

Pregunta: ¿Cree usted que el notario en ejercicio, especialmente en el faccionamiento de actos y contratos, actúa en representación del estado ante la ciudadanía?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	10
No	10
Total	20



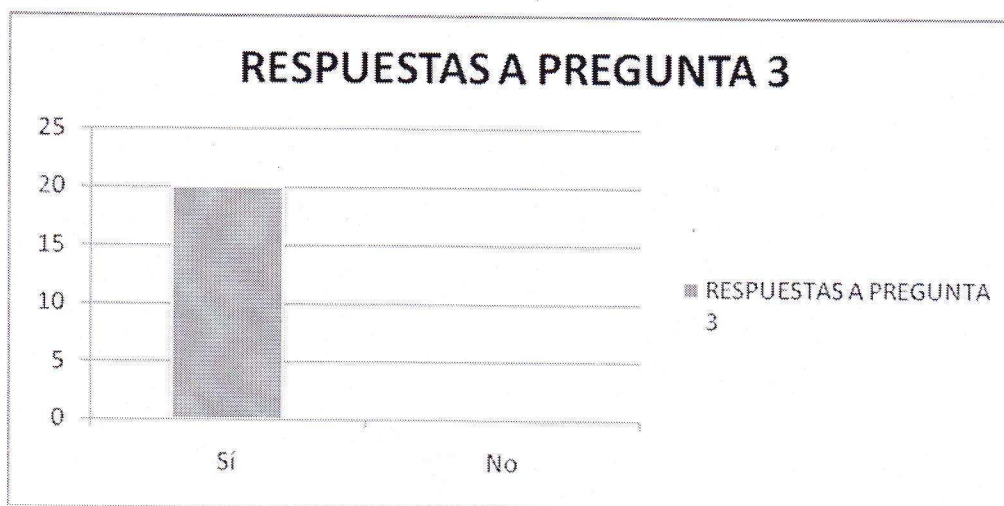
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

El ejercicio del notario ante los ciudadanos se ve íntimamente relacionado en primer lugar porque a través de la realización de constancias de actos y contratos, este desarrolla una función estatal; y segundo porque se encuentra investido de fe pública.

Cuadro No. 3

Pregunta: ¿Con base a la pregunta anterior, considera que el estado debe apoyar las acciones a favor de la ciudadanía del notario como funcionario?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



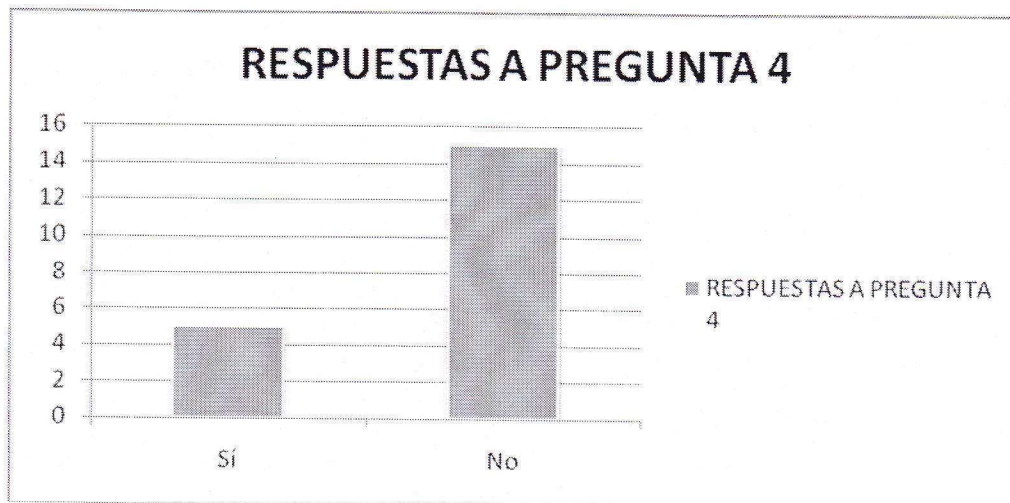
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

Todos los notarios entrevistados afirmaron el apoyo que deber realizar el estado en la carrera notarial, el cual puede realizarse a través de distintos mecanismos legales que ya existen, o bien, algunos otros que se puedan crear para el cumplimiento de la labor en mención.

Cuadro No. 4

Pregunta: ¿Considera que es frecuente que el notario no extienda testimonio del instrumento a los otorgantes?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	5
No	15
Total	20



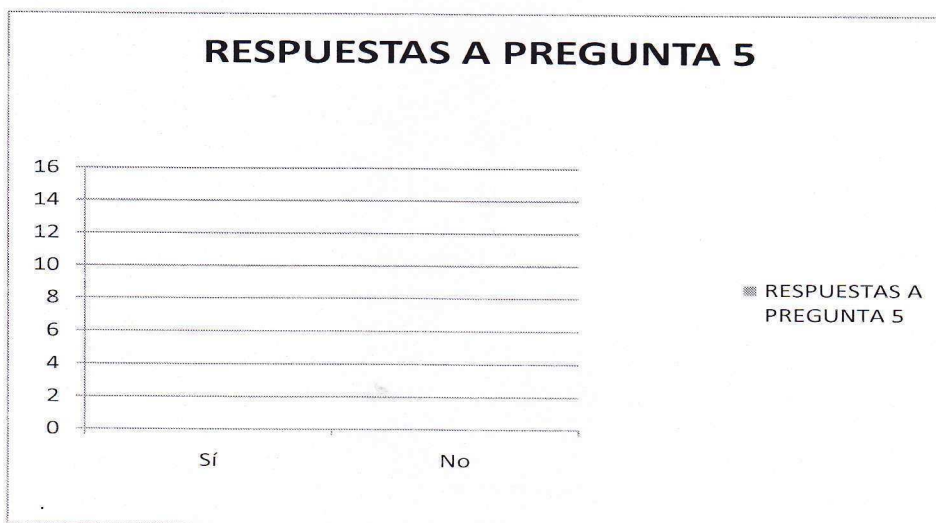
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

En su mayoría los entrevistados manifestaron que no era frecuente, según su experiencia en el cumplimiento de sus obligaciones notariales que les manda la ley, con base al faccionamiento de escrituras matrices que van en su protocolo, sin embargo, reconocen que existen casos de notarios que efectivamente no cumplen con dicha obligaciones, tales son aquellos de fallecimiento, que vienen a dejar en incertidumbre su actuación notarial, ya que no existe una entidad que pueda suplirlos en proporcionar copias de dichos instrumentos pendientes.

Cuadro No. 5

Pregunta: ¿Cree que es común o frecuente que el notario incumpla con las obligaciones ante el Archivo General de Protocolos en el faccionamiento de instrumentos públicos?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	5
No	15
Total	20



Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

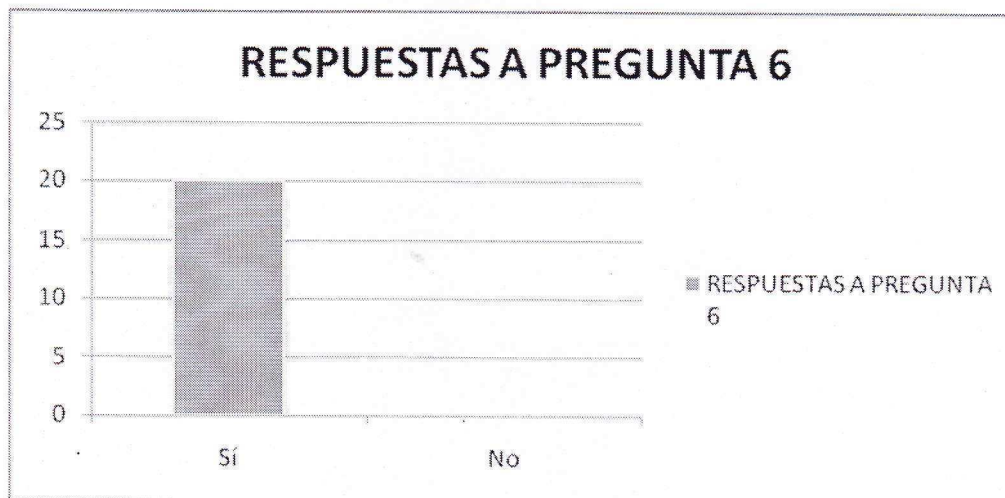
Los notarios manifiestan que no es frecuente que se incurra en incumplimientos de obligaciones ante el Archivo General de Protocolos, pero algunos otros no descartan el que

existan casos de esta índole; lo cual viene a perjudicar a los usuarios y a ellos mismo, por lo tanto, consideran que es importante que el estado intervenga en apoyo de ambas partes.

Cuadro No. 6

Pregunta: ¿Considera que las consecuencias del incumplimiento de obligaciones registrales notariales, es para los otorgantes a futuro?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



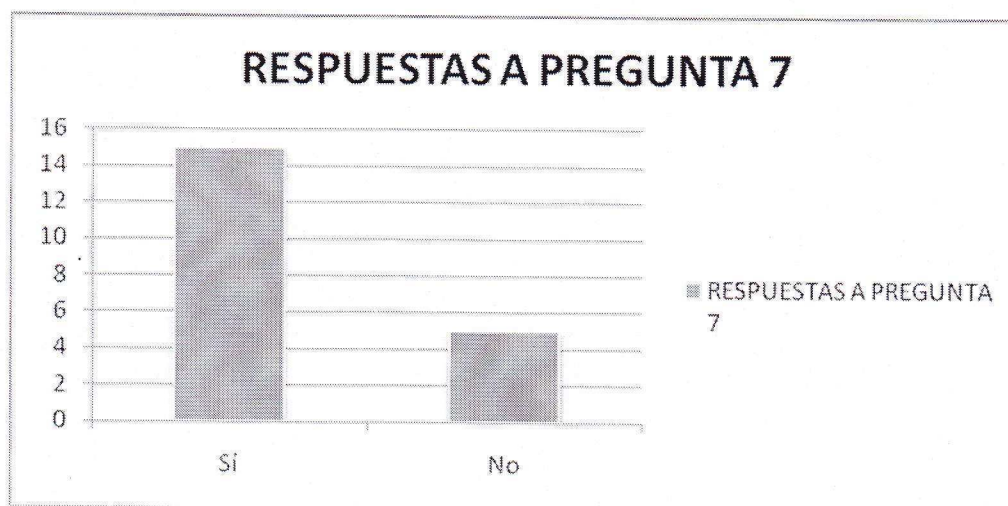
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

En su mayoría los notarios concuerdan en que existen consecuencias negativas para los otorgantes, cuando el notario no cumple con sus obligaciones de dar los avisos correspondientes; y aún más se agrava la situación cuando el notario fallece, debido a que se impregna la incertidumbre por las faltas de seguridad jurídica en los actos que éste haya realizado en vida, situación que viene a dañar la actividad notarial porque se generaliza el gremio de estos.

Cuadro No. 7

Pregunta: ¿Conoce la iniciativa de ley que pretende crear la ley temporal del Archivo General de Protocolos para que el notario remita testimonio especial de los instrumentos que ha faccionado?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	15
No	5
Total	20



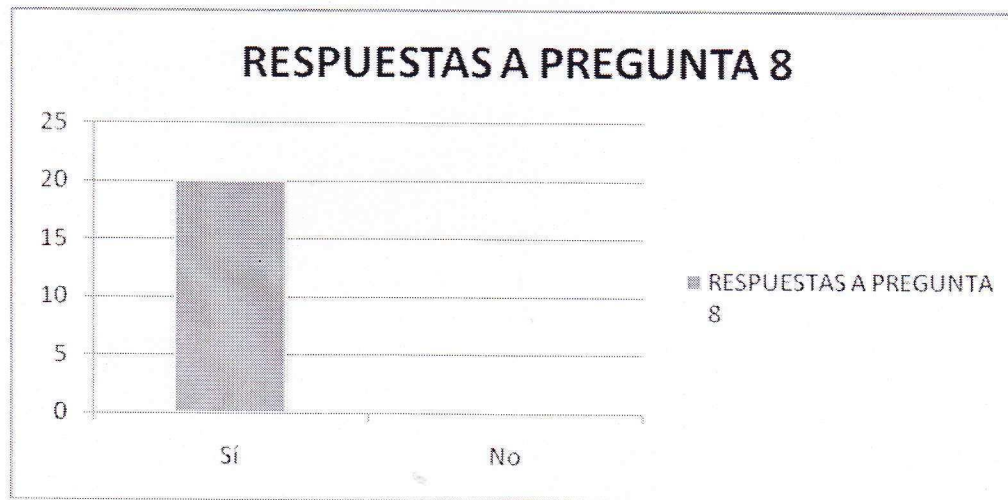
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

De los entrevistados que no conocían la iniciativa, manifestaron que es prudente que la misma entre en vigencia, principalmente para contribuir a la seguridad y certeza jurídica; tomando en cuenta que hay casos en que los notarios por diversas circunstancias no cumplen con sus obligaciones y quienes se ven afectados a futuro son los otorgantes, por el mal funcionamiento de los distintos instrumentos jurídicos.

Cuadro No. 8

Pregunta: ¿Considera que la iniciativa de ley ayudaría a dar cumplimiento a las obligaciones notariales que se han dejado de hacer por parte de los notarios?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

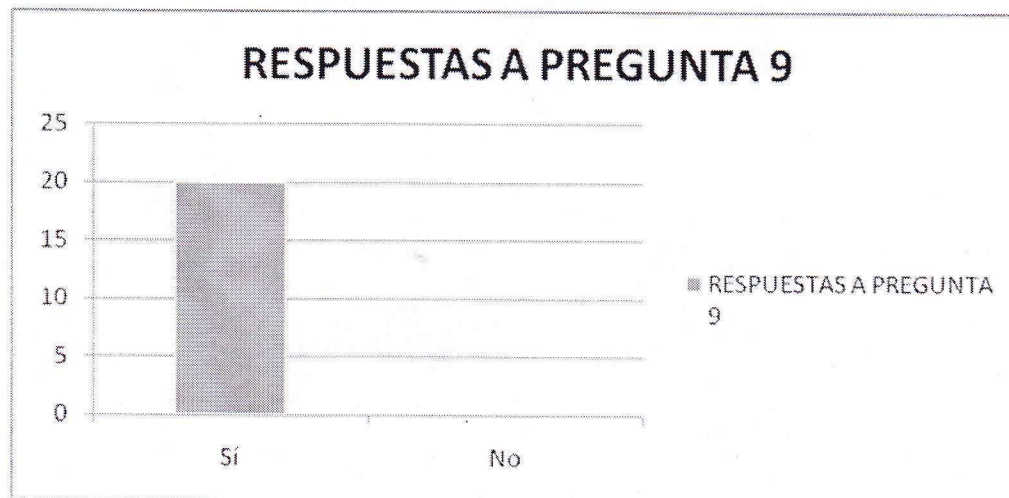
La afirmación llevó a plantear la necesidad de implementar mecanismos para hacer que el notario en vida cumpla con sus obligaciones, ya que las multas irrisorias y la falta de

medidas disciplinarias son las que han provocado que la ciudadanía no confíe en la responsabilidad notarial ante los registros.

Cuadro No. 9

Pregunta: ¿Cree usted que existen más ventajas que desventajas para que entre en vigencia la iniciativa de ley relacionada?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



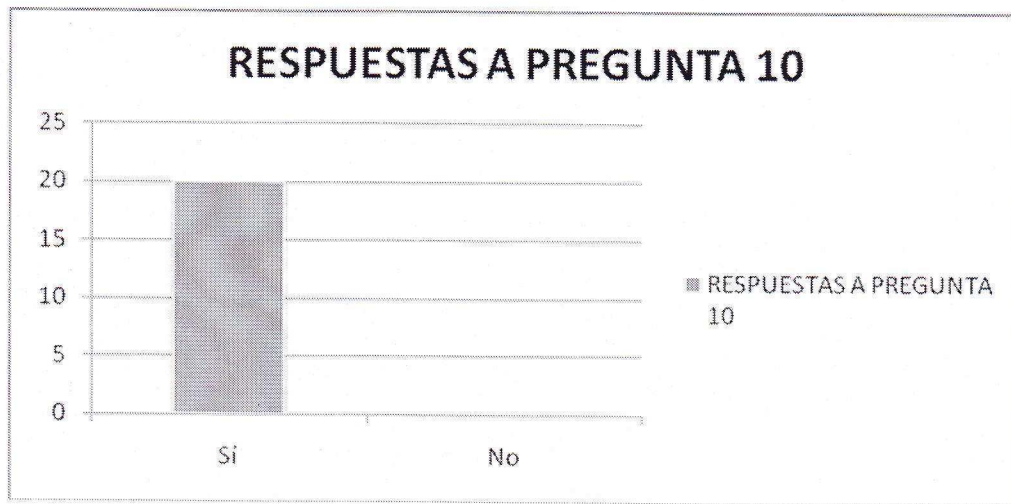
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

Aunque actualmente se encuentra como iniciativa, es considerada ventajosa la creación de ésta ley y otros mecanismos para que se logre el cumplimiento de obligaciones por parte de los notarios, especialmente en su accionar ante los registros, esto vendría a brindar a la ciudadanía mayor certeza y seguridad jurídica.

Cuadro No. 10

Pregunta: ¿Cree que debiera entrar en vigencia la iniciativa de ley relacionada, lo cual beneficiaría a la seguridad y certeza jurídica en el actuar del notario como parte de las obligaciones del estado?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



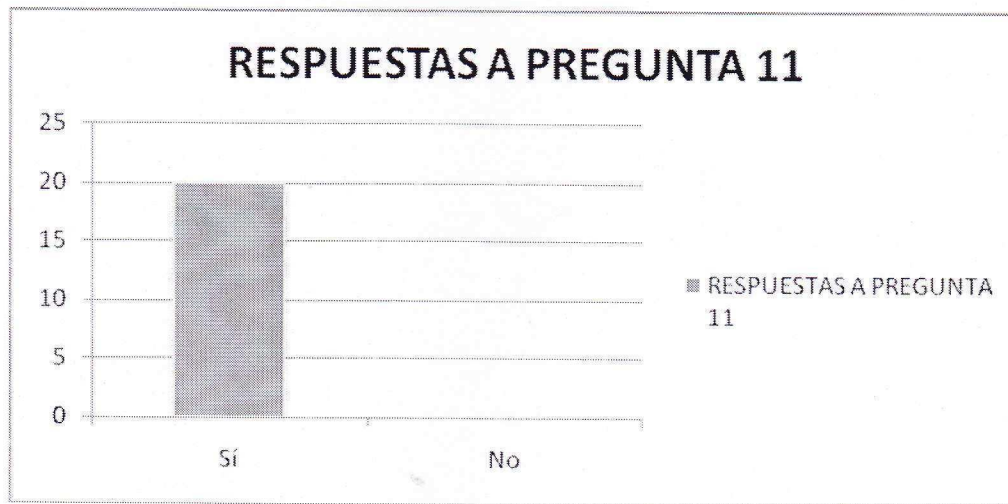
Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

Se evidencia el acuerdo no solo en que la iniciativa de ley relacionada entre en vigencia, sino que también algunos otros mecanismos que apoyen la labor notarial para que ello contribuya a la seguridad y certeza jurídica que la ciudadanía busca ante el notario.

Cuadro No. 11

Pregunta: ¿Considera que en la actividad notarial, los principios de seguridad y certeza jurídica son esenciales?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009

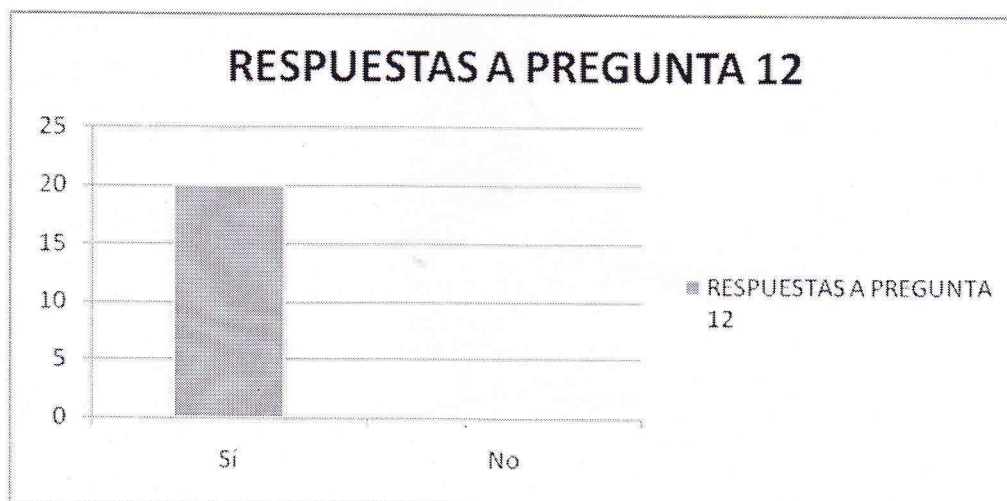
La afirmación es predominante debido a que el notario es quien da fe de los actos y contratos que se realizan entre la ciudadanía en general, pues en este caso se ejerce

además una función estatal.

Cuadro No. 12

Pregunta: ¿Cree usted que debiera entrar en vigencia la iniciativa de ley relacionada, lo cual beneficiaría a la seguridad y certeza jurídica en el actuar del notario como parte de las obligaciones del estado?

RESPUESTAS OBTENIDAS	CANTIDAD DE RESPUESTAS
Sí	20
No	0
Total	20



Fuente: Investigación de campo realizada en diciembre de 2009



La afirmación presenta no solo el acuerdo de la iniciativa de ley relacionada, sino más bien la expone como una necesidad que conlleve al cumplimiento de las obligaciones notariales para que dicha acción forme un ambiente confiable de seguridad y certeza jurídica ante la ciudadanía.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **La capacidad jurídica en el VI encuentro internacional del Notariado Americano.** Guatemala: (s.ed), 1971.
- ALTERINI, Jorge. **La buena fe y la publicidad inmobiliaria registra y extra registral y otros temas relacionados con la actividad notarial y registral.** (s.l.i): (s.ed), 1981.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1977.
- CASTAN TOBEÑAS, J. **Función notarial y elaboración notarial de derecho.** Madrid: Ed. Reus, 1965.
- COUTURE, j. **Estudios del derecho procesal civil.** Buenos Aires: Ed. Ediar, 1949.
- CORNEJO, Américo. **Derecho registral.** Buenos, Aires Argentina: (s.ed.), 1994.
- GARCÍA CUEVAS, **Instrumentación registral.** Revista notarial. Guatemala: (s.ed.), 1994.
- LORA TAMAYO, Isidoro. **Los principios hipotecarios derogación legalidad, prioridad y tracto.** Notario de Madrid, España, publicación del Registro de General de la Propiedad, Guatemala. (s.ed.), 1998.
- MARTÍNEZ SÁNCHEZ, José. **Derechos reales atípicos. Reflexiones sobre el valor del título inscrito.** Notario de Madrid, España, publicación del Registro General de la Propiedad . Guatemala. 1998.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** Guatemala: (s.ed.), 1991.
- NERY, argentino. **Tratado teórico y práctico y de derecho notarial.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1980.
- SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** (s.l.i): Editorial Costa Rica, 1971.



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala.

Código Civil. Congreso de la República de Guatemala.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala.

Ley Orgánica de Notariado. República de Costa Rica.