

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



**NECESIDAD DE REGULAR LA EXPEDICIÓN DE LAS COPIAS SIMPLES
LEGALIZADAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTENGAN CONTRATOS
DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO DE
NOTARIADO**

HUMBELINA MARÍA ANTONIETA PÉREZ RAYMUNDO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2014

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

**NECESIDAD DE REGULAR LA EXPEDICIÓN DE LAS COPIAS SIMPLES
LEGALIZADAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTENGAN CONTRATOS
DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO DE
NOTARIADO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

HUMBELINA MARÍA ANTONIETA PÉREZ RAYMUNDO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, agosto de 2014

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

DECANO:	MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V:	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic. Luis Fernando López Díaz

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



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



Hora:

Firma:

Lic. Aley Ezequiel Fuentes Toc

Abogado y Notario



Guatemala, 12 de septiembre de 2012.

Señor:

**Doctor Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.**

Lic. Aley Ezequiel Fuentes Toc
Abogado y Notario

Señor Jefe de la Unidad de Tesis:

Atentamente me dirijo a usted en atención a providencia de esa jefatura de fecha diecisiete de enero del año dos mil doce, en la que me notificó el nombramiento como asesor de tesis de la Bachiller HUMBELINA MARÍA ANTONIETA PÉREZ RAYMUNDO del trabajo intitulado "NECESIDAD DE REGULAR LA EXPEDICIÓN DE LAS COPIAS SIMPLES LEGALIZADAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTENGAN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO DE NOTARIADO" por este acto me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN

- a) El tema objeto de la investigación constituye un aporte académico para los estudiantes de Derecho Notarial, pues en el encontrara las herramientas básicas para conocer la forma de expedir las copias simples legalizadas, la problemática que se ha dado con aquellos que se aprovechan para estafar con escrituras públicas de derechos de posesión, así como la importancia de tener regulado dentro de nuestro ordenamiento la expedición de las copias simples legalizadas de los contratos de compraventa de derechos de posesión.
- b) Para la realización de la presente investigación se utilizaron las técnicas de investigación: bibliográfica y leyes existentes dentro del ámbito, las que sirvieron de fundamento para motivar el estudio jurídico del tema.
- c) En el transcurso de la investigación se utilizaron los métodos inductivo y deductivo, la técnica de investigación documental y de encuesta se encuentra de acuerdo al mismo.
- d) Su redacción es clara y adecuada al tema objeto de análisis.
- e) Las conclusiones constituyen una síntesis de la investigación efectuada.
- f) Las recomendaciones reflejan su interés por dar a conocer la importancia que se tiene de regular en el Código de Notariado la expedición de copias simples

7ª. Av. 1-20 Zona 4 Oficina 970 Noveno nivel Edificio Torre Café

Teléfono: 2332-4407



Lic. Aly Ezequiel Fuentes Toc
Abogado y Notario

legalizadas de escrituras públicas que contengan contratos de compra venta de derechos de posesión. En virtud de lo anterior concluyo informando a Usted, que procedí a asesorar el trabajo encomendado y me es grato:

OPINAR

- I. Que en el trabajo asesorado cumple con los requisitos legales exigidos, en especial el contenido en el Artículo 32 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas Sociales y del Examen General Público.
- II. Que es procedente nombrar Revisor de Tesis, para que oportunamente emita el dictamen correspondiente en donde se ordene impresión y oportunamente el Examen Público.

Con las muestras de mi respeto, soy de Usted su deferente servidor.

Atentamente:

Lic. Aly Ezequiel Fuentes Toc
Abogado y Notario


Lic. Aly Ezequiel Fuentes Toc
BOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 4013



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 25 de octubre de 2012.

Atentamente, pase a el LICENCIADO MARIANO MIGUEL SANTIZO DIAZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante HUMBELINA MARÍA ANTONIETA PÉREZ RAYMUNDO, intitulado: "NECESIDAD DE REGULAR LA EXPEDICIÓN DE LAS COPIAS SIMPLS LEGALIZADAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTENGAN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO DE NOTARIADO".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado 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".


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyr.

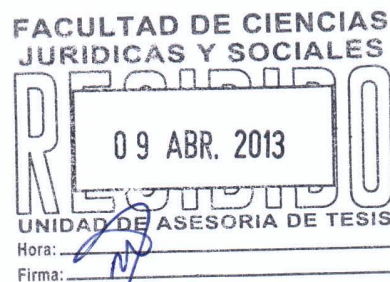




Lic. Mariano Santizo Díaz
Abogado y Notario
Colegiado número 1193

Guatemala, 09 de abril de 2013.

Dr. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Doctor:

En cumplimiento del nombramiento de revisor emitido con fecha veinticinco de octubre pasado, me permito manifestar a usted que procedí a revisar el trabajo de tesis "NECESIDAD DE REGULAR LA EXPEDICIÓN DE LAS COPIAS SIMPLES LEGALIZADAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTENGAN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO DE NOTARIADO" elaborado por la estudiante HUMBELINA MARÍA ANTONIETA PÉREZ RAYMUNDO.

Al revisar inicialmente el trabajo advertí la necesidad de realizar algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, respetando siempre el criterio de la autora, todo lo cual fue atendido por ella, por lo que luego de efectuar un último análisis del referido trabajo de tesis, a la luz de la norma contenida en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, considero lo siguiente:

Que en el desarrollo del tema propuesto, el sustentante efectuó un trabajo monográfico y crítico adecuado, que en forma clara; ordenada y metodológica, aborda en ocho capítulos.

El contenido técnico y científico del trabajo, resulta muy ilustrativo y de valor para estudiosos del Derecho Notarial y para todos aquellos que de una u otra forma nos

Carretera Vieja a Antigua Guatemala, número 14-01, zona uno,
Condominio Los Celajes, casa número 47. Ciudad de Mixco
Tel. 24986427. Fax 24335174. Móvil 55223132



Lic. Mariano Santizo Díaz
Abogado y Notario
Colegiado número 1193

inclusive en el penal; ahora que se aplica el sistema acusatorio en nuestro país por la injerencia que pueda tener en la investigación de hechos relacionados con la falsedad.

En cuanto a la metodología y técnicas de investigación, la sustentante utilizó los métodos deductivo e inductivo, la técnica de la entrevista; la investigación bibliográfica actualizada y de las leyes vigentes en nuestro medio, que sirvió de base para el desarrollo del tema.

Finalmente, en las conclusiones a que llega la sustentante y las recomendaciones que formula, evidencia lo importante del trabajo y son congruentes con el tema investigado.

Concluyendo entonces, considero que el trabajo que he revisado cumple con todos los requisitos que para el efecto establece el Artículo 32 del Normativo anteriormente citado, por lo cual; al aprobarlo totalmente, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que la sustentante pueda continuar con los trámites correspondientes.

Sin otro particular, aprovecho esta ocasión para suscribirme de usted, con toda consideración.


Lic. Mariano Santizo Díaz
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 1193





DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 01 de julio de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante HUMBELINA MARÍA ANTONIETA PÉREZ RAYMUNDO, titulado NECESIDAD DE REGULAR LA EXPEDICIÓN DE LAS COPIAS SIMPLES LEGALIZADAS DE ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTENGAN CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL CÓDIGO DE NOTARIADO. 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/srrs

Rosario






DEDICATORIA

- A:** Dios, supremo arquitecto del universo.
- A MIS PADRES:** Por haberme inculcado la educación.
- A DORITA GODOY Y OSWALDO GUDIEL:** Por ser el amparo en mi vida infinitamente agradecida.
- A MIS HERMANOS:** Por su cariño.
- A MIS PADRINOS:** Con todo cariño, por ser parte de mi vida y enseñarme el camino al triunfo.
- A MIS TÍAS ROXY Y DORIS CABRERA:** Por su apoyo y buenos consejos.
- A MIS SOBRINOS:** Héctor, Dani, Luna, Lupita, por hacerme tan feliz, gracias por su amor.
- A LOS PROFESIONALES:** Lic. Javier Rivas, Lic. Dinorah Castillo, Lic. Bayron Célis, Lic. Marco Antonio Valenzuela; Lic. Nancy López, Lic. María Elena Mérida, Lic. Patricia Salazar por su amistad y apoyo para alcanzar la meta.
- A MIS AMIGOS Y AMIGAS:** Loren, Janeth, Sandra, Yadira, Danilo, Maricely, Rafa, Xiomara, Thelmy, gracias por su amistad.
- A:** Lic. Carlos Manuel Castro, Lic. Mariano Santizo Días.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que me permitió culminar con la educación superior.
- A:** La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser mi casa de estudios.

ÍNDICE



	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El notario y la función pública.....	1
1.1. Antecedentes históricos del notario.....	1
1.2. Definición de notario.....	4
1.3. Función notarial.....	5
1.3.1. Definición de la función notarial.....	6
1.3.2. Teorías.....	7
1.4. Encuadramiento de la función notarial.....	9
1.5. Funciones.....	10
1.6. Finalidad.....	12
1.6.1. Seguridad.....	12
1.6.2. Valor.....	13
1.6.3. Permanencia.....	13

CAPÍTULO II

2. El instrumento público.....	15
2.1. Evolución histórica.....	15
2.2. Definición.....	18
2.3. Clases.....	20
2.3.1. Principales.....	21
2.3.2. Secundarias.....	21
2.3.3. Documentos notariales sin valor de instrumento público.....	22
2.4. Fines.....	22
2.5. La prueba preconstituida.....	24
2.6. Valor jurídico.....	27
2.7. Impugnación del instrumento público.....	28



	Pág.
2.8. La acción de nulidad.....	29
2.9. Nulidad.....	30
2.9.1. Caracteres genéricos y específicos.....	31
2.9.2. Clases de nulidad.....	32
2.9.3. Efectos procesales de ejercitar la acción de nulidad.....	33
2.10. Falsedad.....	34
2.10.1. Falsedad ideológica.....	34
2.10.2. Falsedad material.....	38

CAPÍTULO III

3. La escritura pública.....	39
3.1. Definición.....	39
3.2. Clasificación.....	40
3.2.1. Principales.....	40
3.2.2. Complementarias.....	40
3.3. Clases de escrituras según la doctrina de Guatemala.....	40
3.3.1. Principales.....	41
3.3.2. Complementarias.....	41
3.3.3. Canceladas.....	41
3.4. Estructura.....	42
3.4.1. Introducción.....	42
3.4.2. El cuerpo.....	43
3.4.3. Conclusión.....	45
3.5. Técnica notarial.....	46
3.6. Requisitos y formalidades.....	49

CAPÍTULO IV

4. Formas de reproducir la escritura matriz.....	51
4.1. Testimonios.....	51



	Pág.
4.1.1. Función que desempeña el testimonio especial.....	53
4.2. Diferencia entre testimonio y testimonio especial.....	54
4.3. Expedición del testimonio.....	54
4.4. Orden de los testimonios.....	55
4.5. Forma de extenderlos.....	56
4.6. Copia simple legalizada.....	57
4.7. Valor probatorio.....	58
4.8. Testimonios parciales.....	58

CAPÍTULO V

5. Las responsabilidades profesionales del notario.....	61
5.1. Origen.....	61
5.2. Definición de responsabilidad notarial.....	62
5.3. Clases.....	64
5.3.1. Responsabilidad civil.....	64
5.3.2. Responsabilidad penal.....	67
5.3.3. Responsabilidad administrativa.....	69
5.3.4. Responsabilidad disciplinaria.....	70

CAPÍTULO VI

6. La ética profesional.....	75
6.1. Ética.....	75
6.2. Ética profesional.....	76
6.3. La moral.....	79
6.4. Importancia de la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria.....	79
6.5. Importancia del Código de Ética Profesional.....	80
6.6. Ética notarial.....	81



CAPÍTULO VII

	Pág.
7. El contrato de compraventa de posesión.....	83
7.1. Definición.....	83
7.2. Características.....	83
7.3. Requisitos de contrato.....	84
7.4. Regulación legal.....	85
7.5. Elementos.....	85
7.6. Obligaciones previas a la escritura de compraventa de bienes inmuebles.....	86
7.7. Obligaciones posteriores a la escritura de compraventa de bienes inmuebles.....	87
7.8. Impuestos.....	86
7.9. Proyecto de escrituras de compraventa de derechos posesorios.....	88
7.10. Modalidades de la compraventa.....	90

CAPÍTULO VIII

8. Necesidad de regular la expedición de las copias simples legalizadas de escrituras públicas que contengan contratos de compraventa de derechos de posesión en el Código de Notariado.....	93
CONCLUSIONES	107
RECOMENDACIONES	109
ANEXOS	111
BIBLIOGRAFÍA	131



INTRODUCCIÓN

Este trabajo tiene como propósito hacer un análisis a la legislación guatemalteca, porque para aplicarla, es importante y necesaria su correcta interpretación.

La presente investigación se realizó con base en la interrogante ¿Cuáles serían las principales implicaciones jurídicas que producen las copias simples legalizadas, al no llevar un control de expedición de contratos de compra venta derechos posesorios? Se propuso como objeto reformar el Código de Notariado Decreto Número 314 del Congreso de Guatemala, para tener un control de la expedición de las copias simples legalizadas de instrumentos públicos a cualquier interesado, que contenga derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro, el cual no cubre ningún impuesto además de los que establece el Decreto Número 37-92 del congreso de la República.

En la realización del presente trabajo se utilizaron los métodos históricos y jurídicos, técnicas de investigación documental y bibliográfica, a través del abordaje de diferentes textos y documentos escritos por distintos autores de varias nacionalidades. En cuanto a las técnicas utilizadas, están: las entrevistas a pobladores y profesionales del derecho, relacionados al tema abordado.

Esta tesis se desarrolló y se dividió en ocho capítulos: el primero trata lo relativo al notario y su función notarial; el segundo abarca todo lo relacionado al instrumento público; el tercero se refiere a la escritura pública, marcando su definición, sus distintas clasificaciones, su estructuración y los recursos que utiliza el notario para redactar una



escritura pública. En el cuarto capítulo se estudian las distintas formas que utiliza el notario para reproducir la escritura matriz; el quinto se refiere a lo concerniente a las distintas responsabilidades en que incurre el notario en su ejercicio profesional; el sexto contiene los mandatos éticos y morales que debe cumplir el notario al momento de prestar sus servicios profesionales; en el séptimo se menciona el contrato de compraventa, tomando en cuenta sus modalidades, características y requisitos, y por último, el octavo, contempla el análisis jurídico, económico y social de la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos notariales, que se refieren a contratos de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro en el municipio de Tiquisate, departamento de Escuintla.

Finalmente, se expresan las recomendaciones y conclusiones para cada caso, adaptándose para que este trabajo de tesis sirva de aporte a estudiantes del derecho notarial, investigadores, profesionales e instituciones tanto del Estado; como particulares que se dediquen a la problemática nacional en el ámbito de la reivindicación de la justicia y el derecho.



CAPÍTULO I

1. El notario y la función pública

1.1 Antecedentes históricos del notario

La institución del notario data aproximadamente de unos dos mil cuatrocientos años antes de Cristo, la cual ha ido evolucionando desde esa época hasta la actual.

Los notarios según el término actual, en Egipto recibieron el nombre de Agoranomos; en Grecia, los de singrafos y apógrafos; en Roma, los de cartularios, tabularios y escribas. En el senado romano, el notario era un simple taquígrafo, que valiéndose de ciertas abreviaturas y muy ágil en su escritura, podía recoger los discursos de los integrantes del senado.

En Grecia, los singrafos y los apógrafos eran oficiales públicos y su misión era la de redactar documentos que les solicitaban los ciudadanos. Estos llevaban un registro público, en el cual registraban los documentos que elaboraban.

Los escribas egipcios, desarrollaban como función principal la de llevar a cabo una relación escrita de los acontecimientos. Se afirma que en Egipto existieron los escribas sacerdotales, quienes eran los encargados de la correcta redacción de los contratos, al



lado de los cuales estaba el magistrado, funcionario que autentificaba el acto imponiendo su sello.

En Roma la función notarial era muy dispersa, es decir, que a una multitud de personas se les encargaban funciones notariales, de esta forma de delegarse la función notarial hizo que surgieran los tabullarius y tabelliones.

Los tabullarius y tabelliones; son los últimos que aparecen en Roma con función notarial, hasta la edad media. Los romanos además de desarrollar la institución notarial también señalaron su incompatibilidad con el ejercicio de la abogacía; por lo que ellos estipulaban que los notarios y escribanos, instituidos para autorizar contratos, no podían redactar alegatos forenses.

También es importante determinar quiénes fueron los antecesores del notario, ya que no es posible precisar en qué momento histórico nace la fe pública notarial. Al respecto Manuel de la Cámara, nos referimos: “Los antecesores de los notarios fueron en un principio exclusivamente, redactores de documentos. El notario, tal como hoy lo concebimos, solo surge en la historia cuando el documentador queda investido del poder fideifaciente”.¹ Núñez Lagos citado por Nery Muñoz al respecto menciona, “en el principio fue el documento. Es necesario advertir que el documento creó al notario aunque hoy el notario haga el documento”.²

¹ De la Cámara Álvarez, Manuel. **El notario latino y su función**. Pág. 38.

² Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 30.



A partir del siglo XII se intensifica y difunde el estudio de las grandes compilaciones justinianeas, y se inicia en casi todos los pueblos, un movimiento social con el fin de sustituir el derecho autóctono por el derecho romano. La recepción del derecho romano cambia totalmente el rumbo del notariado. Pues como dice Núñez Lagos; “Los notarios en esa época reciben de golpe todo el derecho romano y aplicarlo de un momento a otro, era para causar temor por las responsabilidades en que incurrían en el desempeño de sus actuaciones”.³ La Escuela de Bolonia fue quien acudió en socorro de los notarios, fundándose en Bolonia, la primera escuela notarial en el año 1128, por Raniero de Perugia. A partir de la Escuela de Bolonia, el notario queda perfilado definitivamente como jurista. Pero es realmente en España a través de la Ley Orgánica del 28 de mayo de 1862, que sienta las bases sobre las que hoy se asienta la profesión notarial.

En la época de la Edad Media el notario ya aparece como representante de la fe pública. La profesión del notario, ha tenido una constante evolución, la que se ha ido perfeccionando hasta llegar al sistema del notariado latino, ejerciendo el notariado todo aquel que pertenezca a un colegio profesional, que sea un profesional universitario, que desempeñe una función pública, pero sobre todo que en el ejercicio de su profesión el notario aplique en cada uno de sus actos la ética profesional.

³Ibid. Pág. 31.



1.2 Definición del notario

El vocablo notario procede del latín “nota” que significa título, escritura, cifra, este significado proviene desde la época antigua pues en aquella época se estilaba escribir en cifras o abreviaturas los contratos y demás actos encomendados a los notarios; así también los notarios autorizaban los contratos con su cifra, signo o sello, tal y como se hace en la época actual.

Para José María Mengual y Mengual, citado por García Cifuentes, el notario “es el funcionario público, que por delegación del poder del Estado y con plena autoridad en sus funciones, aplica científicamente el derecho en su estado normal cuando para ello es requerido por las personas jurídicas.”⁴

Según la Ley Española del Notariado, notario es el funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales.

Giménez Arnaud, afirma que notario “es el 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”.⁵

En tal sentido el notario, es la persona que investida de las facultas, que le concede el Estado, está encargado de dar fe pública de ciertos actos normados en la ley,

⁴ García Cifuentes, Abel Abraham. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Pág. 13.

⁵ Giménez Arnaud, Enrique. **Introducción al derecho notarial**. Pág. 26.



legalizando así los actos personales, unilaterales o contractuales entre dos o más personas, para perfeccionar la acción jurídica extrajudicial.

El Código de Notariado decreto 314 en su Artículo 1, establece: “El Notario tiene fe pública para hacer constar actos y contratos en que interviene por disposición de la ley o a requerimiento de parte”.

Asimismo se puede concluir que el notario es el profesional del derecho encargado de llevar a cabo una función pública que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe de su contenido.

1.3. Función notarial

- a) **Función:** El tratadista Guillermo Cabanellas, “define como función aquella que realizan los hombres y otros seres vivos, y también en máquinas o instrumentos, el ejercicio de un órgano o la actividad de un aparato. Desempeño de empleo, cargo, facultad u oficio, tarea ocupación, atribuciones, cometido, finalidad”.⁶

⁶ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. tomo II. Pág. 850.



b) **Notarial:** Cabanellas define como notarial; “Lo concerniente al notario, hecho o autorizado por el notario. Con fe pública extrajudicial”.⁷

1.3.1. Definición de la función notarial

Para Rufino Larraud, la función notarial, “Es aquella actividad jurídico-cautelar cometida por el escribano, que consiste en dirigir imparcialmente a los particulares en la individualización regular de sus derechos subjetivos, para dotarlos de certeza jurídica conforme las necesidades del tráfico y de prueba eventual”.⁸

Existen varios conceptos referentes a que es la función notarial, el Nery Argentino dice al respecto es “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”.⁹

el código de notariado, no es claro en lo que respecta a la función notarial pero se puede decir que la actividad del notario llamada también el que hacer notarial, es la actividad que realiza el notario en el momento de autorizar un documento público y los efectos que este produce, da origen a las siguientes teorías:

⁷ **Ibid.**

⁸ Larraud, Rufino. **Curso derecho notarial.** Pág. 145.

⁹ Neri, Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial.** Vol. I Pág. 517.



1.3.2 Teorías

La doctrina hace referencia de varias teorías que tratan sobre la naturaleza de la función notarial:

- **Teoría funcionalista**

En esta teoría el notario actúa en nombre y en representación del Estado siendo el notario un funcionario público, que investido de fe pública lo faculta para legitimar y autenticar los actos en que interviene. Tal es el caso del escribano de gobierno, que como función primordial es autorizar y autenticar todos los actos y contratos en los que interviene el Estado.

Oscar Salas describe, “que no puede negarse el carácter público de la función y la institución notarial”. Las finalidades de autenticidad y la legitimación de los actos públicos exigen que el notario sea un funcionario público que intervenga en ellos en nombre del Estado y para atender, más que el interés particular, al interés general o social de afirmar el imperio del derecho, asegurando la legalidad y la prueba fehaciente de los actos y hechos de que penden las relaciones privadas.¹⁰

¹⁰ Salas, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Pág. 99.



- **Teoría profesionalista**

Esta teoría manifiesta que el notario lejos de ser un funcionario público, es eminentemente profesional, pues el ejercicio de su profesión se desarrolla dentro de un marco de relaciones jurídicas privadas, en que el Estado no puede intervenir.

Es importante señalar, que el código de notariado, Decreto 314, en su Artículo 2 establece, que uno de los requisitos habilitantes para ejercer el notariado es haber obtenido el título Facultativo. El expresarse facultativo, se refiere a una facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, donde haya obtenido los títulos de abogado y notario. Por lo que se fundamenta en la ley que el notario es un profesional.

- **Teoría ecléctica**

Esta teoría es la que más se adapta a Guatemala, pues admite al notario como un profesional, debido a que el derecho de ejercer el notariado requiere haber obtenido los títulos de abogado y notario. Sin embargo, se acepta que el notario es depositario de una función pública de fedación, y es en este punto donde se confirma que el notario no es un funcionario público, pues se encuentra desligado totalmente de la burocracia estatal y no devenga sueldo del Estado, actúa por sí mismo y su función la presta a los particulares quienes requieren de sus servicios. Pero si hablamos de que es un depositario de una función pública si podemos decir que el Estado le otorga respaldo al notario en todos los actos que el autoriza durante su ejercicio profesional, pues el



Estado establece el deber de tener por cierto lo que consta en un documento, sin haberlo presenciado y que ha sido autorizado por un notario.

- **Teoría autonomista**

En esta teoría se reconoce que el notario es tanto un profesional, como un documentador, pero no de carácter de función pública del Estado; reconociéndole al notario como oficial público.

Dicha teoría coloca al notario en una situación independiente de ambos extremos, es decir, en una posición autónoma. Por lo que el notario debe ejercer como un profesional libre e independiente, como un oficial público debe observar todas las leyes, y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

1.4. Encuadramiento de la función notarial

La actividad del notario la podemos encuadrar en el ejercicio liberal de la profesión, en la actividad del Estado, y en forma mixta.

- a) **En el ejercicio liberal de la profesión:** El ejercicio de la profesión del notario es que esta sea ejercida libremente, enfocada al servicio de los particulares quienes requieren de sus servicios.



- b) **En la actividad del Estado:** Es cuando encontramos al notario como asesor, consultor, cónsul, desempeñando un cargo o empleo público.
- c) **El sistema mixto:** En este sistema encontramos que el notario es un profesional que desempeña su función notarial de manera libre, pues ejerce su profesión en un empleo del Estado de tiempo parcial, y la otra parte del tiempo la ocupa desempeñando libremente su profesión; esto establecido en la ley notarial en su Artículo 5. Numeral 2.

1.5 Funciones

Las funciones que desarrolla el notario en su ejercicio profesional son:

- a) **Función receptiva:** Esta actividad se desarrolla cuando al ser requerido recibe de sus clientes en términos sencillos la información sobre el acto que desean celebrar, el cual se encuentra relacionado con el principio de rogación en el que el mismo actúa a petición de parte. Si buscamos en la doctrina la definición de notario, establece que su función se desarrolla en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes.
- b) **Función directiva o asesora:** Esta función el notario la desarrolla al recibir de sus clientes la información que necesita para poder orientar, asesorar y dirigirlos



en el negocio que pretenden celebrar, a fin de proteger sus intereses tanto económicos como legales. Pues el notario por ser un profesional del derecho tiene la facultad de poder asesorarlos en lo que las partes lo requieran.

- c) **Función legitimadora:** El notario en todo acto que pretenda celebrar, tiene obligación de verificar que las partes contratantes, sean los titulares del derecho por ejemplo: determinar que los documentos en el momento de realizar un contrato de compraventa de derechos de posesión de bien inmueble sin registro sean fehacientes y tengan suficiente certeza jurídica e igualmente los elementos personales de dicho contrato es decir si el vendedor de dicho bien es realmente el poseedor legítimo del bien. El desarrollo de dicha actividad con lleva al calificar si una persona se hace representar, debe calificar dicha representación determinando si esta es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato que se pretende celebrar; según lo establece el Código de Notariado en su Artículo 29 inciso 5.
- d) **Función modeladora:** Aquí el notario le da la forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola a las normas que regulan el negocio que se pretende celebrar. Es decir cómo se va a redactar el instrumento público basándonos en los requisitos que exige la legislación guatemalteca.



- e) **Función preventiva:** El notario tiene la obligación de prevenir a las partes contratantes sobre los efectos legales del acto o contrato que autorizará, así como también sobre las circunstancias que puedan sobrevenir en el futuro.
- f) **Función autenticadora:** El notario al momento de recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, debe redactar el instrumento adecuado a ese fin, confiriéndole autenticidad. Se considera auténtico un documento autorizado por un notario cuando este contiene su firma y sello, por lo que dichos documentos se tienen como ciertos y auténticos, por la fe pública que ostenta el notario los inviste de certeza, seguridad jurídica y hacen plena prueba.

1.6. Finalidades

La función notarial tiene tres finalidades las cuales son:

1.6.1. Seguridad

Es lo que entendemos como certeza jurídica, pues el notario al autorizar determinados actos por la fe pública que ostenta le da seguridad a dicho documento notarial. También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra.



1.6.2. Valor

Esta finalidad debe entenderse como el valor que el notario le otorga al documento, es decir un valor jurídico, que se simplifica en la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre las partes y frente a terceros.

1.6.3. Permanencia

Esta se relaciona con el factor tiempo, pues el documento notarial nace para proyectar hacia el futuro, es permanente e indeleble, para lograr la permanencia cuando el notario actúa en el momento, para dar seguridad, valor y permanencia; existen procedimientos (leyes adjetivas de forma) para que el documento sea indeleble, (papel, tinta, etc.). Hay procedimientos para conservar los documentos (archivos, etc.); y la permanencia misma, garantiza la reproducción auténtica del acto.¹¹

¹¹ Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 27.



CAPÍTULO II



2. El instrumento público

2.1. Evolución histórica

El documento público tuvo como antecedente el documento privado, al respecto el tratadista Rufino Larraud, señala: “Mediante una evolución extendida a lo largo de siglos, el documento con contenido de negocio privado desprendió una especie que poco a poco fue legándose a la actividad del Estado, actuando su carácter oficial e incorporándose rasgos de eficacia que coadyuvaron finalmente una virtualidad tal, como para convertirlo en un elemento de técnica jurídica inapreciable, apto para constituir las relaciones de derecho y para probar en juicio y fuera de él la existencia y el alcance de las obligaciones constituidas, facilitando la circulación de los bienes y la seguridad del tráfico jurídico”.¹²

Es un hecho que, el documento privado ha servido de antecedente al documento público en su marcha evolutiva a través de los tiempos.

En ese lento desarrollo, para que el documento notarial adquiriese carácter de prueba y eficacia, se hizo esencial dotar de fe pública al funcionario que lo expedía y señalarle requisitos de solemnidad, cuya observancia es trascendental para el notario, porque

¹²Larraud. **Op. Cit.** Pág. 199.



constituye la parte principalísima del ministerio, puesto que no puede omitir ninguna de las formalidades en la autorización del instrumento público para no desvirtuar sus efectos. (Ver Artículo 31 del Código de Notariado).

El Dr. Pérez Fernández del Castillo, expresa: “El término instrumento proviene del latín “instruere”: enseñar, y se refiere a todo aquello que puede servir para dejar constancia, para fijar un acontecimiento. Cuando se trata de instrumentos que comprenden signos expresados en imágenes se llama monumento como son las estatuas, las películas, las fotografías. Cuando el instrumento emplea signos escritos se llama documento”.¹³

“Esta distinción entre los instrumentos se conoce desde la antigüedad en el derecho romano y en el canónico, era instrumento todo aquello con lo cual se podía integrar una causa. En este último derecho se hablaba además de instrumento en sentido estricto, que se refería a cualquier escritura y en especial a la escritura pública, que tenía fe por sí misma”.¹⁴

Carlos Emérito Gonzales, citado por Nery Muñoz, al escribir sobre la evolución histórica del instrumento público, sostiene. “Hace ya muchos siglos cuando los hombres se fueron organizando en sociedades, debió ser un arduo problema probar los hechos que daban origen a las relaciones jurídicas y formalizar las mismas”.¹⁵

¹³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**. Pág. 8.

¹⁴ Giménez. **Op. Cit.** Pág. 81.

¹⁵ Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 86.



La utilización de la escritura es un fenómeno que se acusa desde las civilizaciones más remotas, según un minucioso estudio sobre los orígenes de la contratación escrita realizada por Ursicino Álvarez Suárez.

Giménez Arnau, afirma que la historia del instrumento público es; “Paralela a la evolución del notario que lo autoriza, probablemente hasta el siglo XII no adquieren los simples redactores de documentos el poder de dar fe. Entonces empieza a perfilarse el verdadero notario, aunque todavía tiene que transcurrir un siglo más hasta el documento, redactado en extenso por el notario, queda en poder de este para integrar su protocolo. Pero no sólo nace en esta época la autenticidad del documento, sino su eficacia a través de la fuerza ejecutiva”.¹⁶

En orden general, instrumento es el escrito con que se justifica o se prueba un hecho o un derecho. En sentido jurídico es todo lo que sirve para instruir una causa, o lo que conduce a la averiguación de la verdad. La palabra “instrumento” dimana de las latinas instruens y mentem, porque instruye al entendimiento; por eso se llama instrumento a cierta escritura que prueba cualquier negocio realizado. Es decir el instrumento significa instruir; de ahí que el “instrumento” se aplique a todo escrito que instruye o informa sobre lo que ha pasado. Empero, en sentido propio y riguroso no se entiende por instrumento sino el escrito en que se perpetua la memoria de un hecho, el papel o documento con que se justifica o prueba alguna cosa, la descripción, memoria o nota de lo que uno ha dispuesto o ejecutado o de lo que ha sido convenido entre dos o más personas

¹⁶ Giménez. *Op. Cit.* Pág. 5.



2.2. Definición

Para Cabanellas instrumento del latín instruere, “instruir”. En sentido general, escritura, documento. Es aquel elemento que atestigua el que se hace constar algún hecho o acto que deba surtir efectos jurídicos.”¹⁷

Fernández del Castillo, lo define como: “aquellos que constan en forma original en el protocolo, que es la escritura pública y el acta, así como los testimonios, copias certificadas y certificaciones que de estos se expiden”.¹⁸

La forma que con más frecuencia se utiliza para la celebración de actos jurídicos es la escrita o instrumental, a la que se puede recurrir mediante dos clases de instrumentos, los públicos y los privados. Instrumento público es aquel que se otorga con las formalidades que la ley establece, en presencia de un oficial público a quien le confiere la facultad de autorizarlo. Para que el instrumento público tenga existencia como tal, bastará la intervención de un profesional del derecho, pero para obtener eficacia deberá reunir determinados requisitos legales, conocidos en doctrina como requisitos de validez, ellos son: capacidad del oficial público, competencia del oficial público y formalidades legales.

Así, se tendrán por públicos, tomando como punto de referencia la legislación habitual: las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, o por

¹⁷ Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 403.

¹⁸ Pérez Fernández. **Op. Cit.** Pág. 99.



otros funcionarios con las mismas atribuciones, y las copias de esos libros sacadas en la misma forma que establece la ley.

Conviene advertir que la relación consignada es meramente orientadora, la enumeración no es taxativa. En cualquier supuesto, lo que caracteriza al instrumento público es que produce plena fe, no solo entre las partes sino también frente a terceros, a menos de que sea tachado de falso, civil o criminalmente. Claro es que esa plena fe está referida a la realidad de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiere anunciado como cumplido por el mismo o pasados en su presencia.

La trascendencia del instrumento público en el proceso, frente al privado, es notoria a través de su autenticidad, característica distintiva que es natural en este orden de ideas, ante la existencia de un triple orden de presupuestos:

- a) La persona del documentador (el escribano o funcionario público).
- b) Su forma, en tanto deben ser extendidos como las leyes lo determinen.
- c) La competencia del sujeto, conforme le es otorgada por el ordenamiento legal para el desempeño de sus funciones.

La autenticidad surge del mismo instrumento, no así en los privados, que necesariamente requieren la justificación de tal cualidad (al igual que la fecha cierta), por otros medios ajenos al documento mismo.



El documento público lo define Cabanellas como “El otorgado, autorizado con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial y otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”.¹⁹

La definición de instrumento público, siempre se relaciona con el notario que lo autoriza. Carlos Emérito González, Citado por Nery Muñoz: “Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho”²⁰. La definición de Torres Aguilar, citado por Nery Muñoz: “Son los documentos autorizados por el Notario en que constan las relaciones jurídicas de los partícipes, para que sirvan de leyes entre los mismos o se refieren a los hechos relacionados con el derecho”.²¹

Sin embargo, el autor Enrique Giménez Arnau define el instrumento público, así: “documento público, autorizado por notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”.²²

2.3. Clases

No todos los actos en los que interviene el notario como profesional, ni todos los instrumentos que autoriza, tienen carácter de instrumentos públicos; en virtud de lo cual

¹⁹ Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 739.

²⁰ Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 25.

²¹ **Ibid.** Pág. 88.

²² Giménez. **Op. Cit.** Pág. 398.



es menester hacer una clasificación del instrumento en sí, la cual se hace atendiendo a diversos criterios, enfocando los hechos de contenido estrictamente jurídicos; los documentos notariales se clasifican en:

2.3.1. Principales

Son las que van dentro del protocolo, como condición esencial de validez, entre los documentos que se redactan en papel sellado especial para protocolos se encuentran y que se encuentran enunciados en el Artículo ocho del Código de Notariado Decreto 314:

- a. La escritura pública
- b. El acta de protocolización
- c. Razón de legalización de firmas

2.3.2. Secundarios

Son aquellos que van fuera del protocolo como por ejemplo:

- a. El acta notarial
- b. El acta de legalización de firmas
- c. El acta de legalización de documentos
- d. Testimonios



- e. Certificaciones
- f. Avisos

2.3.3. Documentos notariales sin valor de instrumento público

Entre los cuales se pueden clasificar:

- a. Índices
- b. Oficios
- c. Dictámenes
- d. Razones notariales protocolares y
- e. Razones notariales extra protocolares

De la anterior clasificación se consideran más importantes las escrituras públicas y actas notariales; las primeras que contiene la creación, modificación y extinción de una relación jurídica; es decir, declaraciones de voluntad y negocios jurídicos; y las actas notariales que contienen hechos que el notario presencia y circunstancias que le constan siempre que estos no sean objeto de contrato.

2.4. Fines

El instrumento público notarial puede constituir solemnidad y prueba o solamente prueba. Cuando el instrumento está exigido por vía de solemnidad, su falta no solo entorpece o imposibilita la prueba, sino que además el acto no vale, es nulo y no



obtendría nada acreditándolo por otros medios. En otros casos, se exige el instrumento solo por la vía de prueba. Su falta impide la prueba; pero no anula el acto, puesto que se puede acreditar por otros medios. Esta clase de instrumento se limita a suministrar datos sobre un hecho o estado jurídico, que no está formalizado en ellos, sino que existen fuera y del cual no forma parte como requisito constitutivo. Por esto su omisión no afecta la existencia o validez del acto y ésta pueda probarse por otros medios.

El documento notarial nació con un evidente propósito probatorio y ha venido cumpliendo esta finalidad originaria y otras de análoga importancia, cumple una función preventiva de profilaxia jurídica, se encamina a evitar cuestiones litigiosas y de allí que su función fundamental sea la de preparar y elaborar la prueba en forma anticipada; es decir, como prueba preconstituida. Esa misión la cumple a través de su manifestación objetiva el instrumento público, rebasando está, la finalidad originaria y en la actualidad, la prueba preconstituida, no es la única función que cumple en su evolución concurriendo otros factores como la forma de su negocio y la eficacia legal que en parte deviene de los dos primeros. En síntesis, los fines del instrumento público son los siguientes:

- a. Servir de prueba preconstituida: es la finalidad primordial del instrumento público, es la preparada con anterioridad al pleito futuro.
- b. Dar forma legal a los negocios: que consiste en hacer existir, dar vida, estructurar jurídicamente el instrumento público, que sin estar en juicio servirá de prueba, con la cual se pretende demostrar la veracidad o falsedad de un hecho.



- c. Da eficacia legal al negocio: es aquella que se logra a través de la autorización del notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos.

2.5. La prueba preconstituida

El concepto de prueba preconstituida es la fuente preexistente al proceso, o sea a la prueba media titunte la cual se atrae al proceso una representación ya formada a fin de comunicar al juez por ese medio y fijar en la sentencia la existencia del hecho representado que constituye el *Thema Probandum* (tema de la prueba).

Tradicionalmente la prueba preconstituida se configura como aquella prueba preexistente al proceso, que se prepara antes del mismo con el propósito de acreditar en el futuro la existencia de una relación jurídica, y suele identificarse con la prueba documental.

Prueba preconstituida es aquella practicada tanto antes del inicio formal del proceso penal en la denominada fase pre-procesal cuanto en la propia investigación, realizada siempre con las garantías constitucionales y legales pertinentes, y en la medida en que sean imposible de muy difícil reproducción.

Por otra parte, la prueba preconstituida señala: En todo tipo de procesos que la ley requiere que se haga una descripción detallada de la situación concreta en la que se



produjeron los hechos; comportar, recoger, los instrumentos o cualquier tipo de efecto que se halle en el lugar que se cometió, en sus inmediaciones o en poder del delincuente o de cualquier persona conocida. En todos estos casos que son los que recoge la ley, lo que está latente es la necesidad de que se conserve, a ser posible, el cuerpo del delito y que se haga una descripción del estado de las cosas y de las personas que han sido objeto del delito o que han tenido relación con el delito.

Pues, uno de los fines principales del instrumento público, es el de servir de prueba preconstituida, es decir, la preparada con anterioridad al pleito futuro.

José María Sanahuja y Soler, al referirse al instrumento público y la prueba que produce, afirma: “Esta se impone por sí sola, sin necesidad de averiguaciones ni aditamentos con respecto a todos”.²³

Es decir, que se trata de una escala de valores en que la prueba de las escrituras públicas por no requerir ningún elemento probatorio, concomitante y adicional, por la extensión de sus efectos y con eficacia erga omnes.

El tratadista Giménez Arnau, sostiene el criterio que: “El instrumento prueba los siguientes extremos:

²³Sanahuja y Soler, José María. **Tratado de derecho notarial**, Pág. 429.



1.- La fecha y el hecho del otorgamiento: Tanto en cuanto a los contratantes como respecto de terceros.

2.- La identidad de los comparecientes aunque en la ley no se exprese, es evidente que en cuanto a la identidad de los otorgantes, es una parte del hecho del otorgamiento de lo contrario carecería de significación de las normas que rigen la identificación del compareciente.

3.- Extiende el valor probatorio: A la capacidad de los otorgantes y ausencia de vicios de los mismos.

4.- En relación a las partes contratantes hace fe el documento en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiere hecho”.²⁴

Asimismo en lo referente al valor probatorio del instrumento público, la legislación expresa lo siguiente: El Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, el Artículo 177, preceptúa: “Los documentos que se adjunten a los escritos o aquellos cuya agregación se solicite a título de prueba, podrán presentarse en su original, en copia fotográfica, fotostática, o fotocopia o mediante cualquier otro procedimiento similar. Los documentos expedidos por notario podrán presentarse en copia simple legalizada, a menos que la ley exija expresamente testimonio. Las copias fotográficas o similares que

²⁴ Giménez. **Op. Cit.** Pág. 183.



reproduzca el documento y sean claramente legibles, se tendrán por fidedignas salvo prueba en contrario”.

El Artículo 178 de la misma ley, expresa: Podrán presentarse toda clase de documentos, así como fotografías, fotostáticas, fotocopias, radiografías, mapas, diagramas. No serán admitidas como medio de prueba las cartas dirigida a terceros, solo en materia relativa al estado civil de las personas, ejecución colectiva, las municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas.

El valor probatorio que tiene el instrumento público, es de importancia trascendental, porque establece que la documentación en este sentido es prueba tasada, la cual hace plena prueba. El sistema de valoración de la prueba especial en Guatemala, es el de la sana crítica, pero la prueba de documentos es considerada prueba tasada o legal.

2.6. Valor jurídico

El instrumento público tiene un valor formal y un valor probatorio.

Valor formal, se refiere en su forma externa o el cumplimiento de todas las formalidades esenciales y no esenciales que establece la ley. (Artículos 29, 42, 43, 44 y 31 del Código de Notariado Decreto Número 314).



Valor probatorio, en cuanto al negocio que contiene internamente el instrumento. Es necesario que ambos valores se encuentren contenidos en dicho instrumento público para que no se pierda su seguridad o certeza jurídica de la que la inviste el notario al autorizar dicho instrumento. Es decir es la importancia que tiene un instrumento público al momento de ser redactado por un notario, es que el Estado le otorga la fe pública en su que hacer notarial, por lo tanto no se duda de su certeza jurídica porque ha sido autorizado por el mismo durante su función pública. Ese valor jurídico del instrumento público lo hace tener mayor validez y preferencia que el documento privado por su autenticidad, además por la competencia legal y técnica del notario, y que es inscribible y registrable y facilita la vía ejecutiva.

2.7. Impugnación del instrumento público

Se refiere tanto a los actos y escritos de la parte contraria, cuando pueden ser objeto de discusión ante los tribunales.

Según la nueva enciclopedia jurídica citada por Pelosi: "Se entiende por impugnación la actividad que va a combatir la validez o eficacia de algo que puede tener trascendencia en el campo de lo jurídico".²⁵

²⁵Pelosi, Carlos A. **El documento notarial**. Pág. 285.



Existen dos causas que se puedan originar a la impugnación de un instrumento, según el caso también son distintivos los medios que el derecho positivo ha previsto para obtenerlo.

Si existieren vicios en su formación referentes al autor o por defectos de forma, la acción que debe plantearse es la de nulidad. Pero si existe mutación de la verdad, hay lugar a la falsedad, que sería ideológica o material.

Al respecto el autor Manuel Osorio con respecto a la impugnación se pronuncia: "Es la objeción, refutación, contradicción".²⁶ Esta definición se refiere tanto a los actos escritos de la parte contraria, cuando pueden ser objeto de discusión ante los tribunales. Pues aquí se establece que la parte afectada puede impugnar por medio de la acción de nulidad cualquier defecto sustancial que contenga el instrumento público, como también cuando el negocio jurídico esté viciado.

2.8. La acción de nulidad

Eduardo J. Couture, expresa: "Que definir la nulidad como lo que no produce ningún efecto, significa, en todo caso anotar sus consecuencias, pero no su naturaleza. La reflexión de los efectos hacia la naturaleza, se encuentra una idea ya expuesta al comienzo de este tema; siendo el derecho procesal un conjunto de formas dadas por el

²⁶Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Pág.366.



orden jurídico, mediante las cuales se hace el juicio, la nulidad consiste en el apartamiento de ese conjunto de formas necesarias establecidas por la ley”.²⁷

Manuel Osorio, la define como: “Ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de carecer de las condiciones necesarias para su validez, sean ellas de fondo o forma; o como expresan otros autores, vicio del que adolece un acto jurídico si se ha realizado con violación y omisión de ciertas formas o requisitos indispensables para considerarlo como válido, por el cual la nulidad se considera ínsita en el mismo acto sin necesidad de que se haya declarado o juzgado”.²⁸

Concluyendo, un acto o contrato; en tanto es válido únicamente si el mismo reúne todas las condiciones elementos esenciales de fondo y de forma, sin los cuales no puede producir efectos ante el derecho. La invalidez, por tanto el instrumento público deviene por la omisión y no observancia de las formalidades esenciales prescritas por la ley.

2.9. Nulidad

Para Cabanellas, la nulidad: “Persigue la misma que se declaren sin efecto alguno los actos o contratos viciados en la forma o en el fondo, sin excluir los resarcimientos debidos cuando se hayan producido adicionales consecuencias por culpa o dolo ajenos. Por la incapacidad de las personas, por vicios del consentimiento, por inexistencia o

²⁷Couture, Eduardo J. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Pág. 373.

²⁸Ossorio. **Op. Cit.** Pág. 491.



ilicitud de la causa, por la ilegalidad o inmoralidad del objeto, pueden fundarse la nulidad y la pertinente demanda judicial que así lo establezca”.²⁹

2.9.1. Caracteres genéricos y específicos

La acción de nulidad se puede ejercer tanto cuando un negocio jurídico carece de las condiciones y elementos esenciales, sin la existencia de tales no surge a la vida jurídica; y en lo referente al instrumento público, se puede ejercer esta acción cuando el mismo en sí está afectado de omisión de requisitos esenciales o bien requisitos no esenciales, en tanto que pueden hacer insubsistentes o inoperante el instrumento público, o afectarlo levemente.

Y los caracteres específicos, se refieren exclusivamente al acto que vicia el negocio jurídico en particular, como también establecer claramente la circunstancia por la cual se persigue la nulidad del instrumento público.

²⁹ Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 78.



2.9.2. Clases de nulidad

- **Nulidad de fondo**

Aquí la nulidad de fondo afecta directamente el negocio jurídico que el instrumento público contiene.

el Código Civil, en el Artículo 1301 nos proporciona tres pautas de orden general para establecer la nulidad absoluta: La primera, cuando su objeto es contrario al orden público; y la segunda contraria a las leyes prohibitivas expresas, y por ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia.

La inexistencia apareja nulidad, de manera que el juez no necesita rebuscar si el acto existe o no; le basta su competencia anulatoria. Sin embargo, al él le corresponde determinar, calificar o precisar si el objeto hace nulo al negocio jurídico. En este caso, el juez tiene una serie de situaciones que debe resolver; la primera: conforme el Artículo 1251 del Código Civil, si el objeto es o no lícito, porque conforme a dicho precepto, el negocio jurídico requiere para su validez: "Capacidad legal del sujeto que se declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito".

La ilicitud del objeto hace inexistente el negocio. La Ley del Organismo Judicial en su Artículo 4 establece: "Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas



expresas, son nulas de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

- **Nulidad de forma**

La distinción entre nulidad de fondo y de forma, obedece a que el alcance de la nulidad instrumental no implica nulidad de fondo sustantiva, puesto que los requisitos meramente formales del instrumento público difieren de aquellos otros que tienen carácter esencial para la existencia y eficacia del acto y del instrumento. Es la ley la que estipula que requisitos tiene categoría de formales y cuales tienen categoría de esenciales. La sanción por la omisión de formalidades esenciales da lugar a la parte interesada a demandar la nulidad del instrumento.

2.9.3. Efectos procesales de ejercitar la acción de nulidad

Estar al tanto que la nulidad de fondo se produce cuando aquel es ineficaz porque el acto o contrato que contiene está afectado por un vicio; porque afecta al documento considerado en sí mismo y no como continente de un acto o negocio jurídico, inválida,



sin perjuicio desde luego; que la nulidad instrumental afecte indirectamente la validez del acto o negocio jurídico que contiene.

Si la parte perjudicada no demanda la nulidad del instrumento público dentro del término de cuatro años contados desde la fecha de su otorgamiento, prescribe su derecho.

Para la misma seguridad del instrumento público notarial, para contribuir a la mayor garantía de la existencia y la validez del instrumento, debe considerarse que la procedencia de la acción de nulidad tiene que tener una causa, un interés legítimo, no solo la facultad o derecho subjetivo proveniente de la norma.

2.10. Falsedad

2.10.1. Falsedad ideológica

Impedir el cumplimiento de la verdad constituye la esencia de la falsedad ideológica, siendo esta una de sus características principales para distinguir la acción que se reduce en un delito apto para inducir a error por medio del ardid y engaño a otra persona, lesionando la confianza en base a las relaciones humanas.

La falsedad ideológica es aquel tipo de falsedad documental que afecta directamente el contenido, la esencia del documento público, pero este contenido esencial falso que



altera la verdad, no se refiere a cualquier tipo de falsedad o mentira introducida en el documento, sino solamente aquellas que recaen sobre el hecho que el instrumento deba probar.

La falsedad ideológica recae sobre el contenido ideal del acto o documento. Y se llama ideológica porque el documento no es falso en sus condiciones esenciales, pero sí son falsas las ideas que en él se afirman como verdaderas.

Es decir la falsedad ideológica afecta a los documentos públicos, supone una falsa constatación en su contenido realizada por el propio funcionario o bien por el particular que emite la declaración recogida en él.

La falsedad ideológica se concibe como un conjunto de palabras verdaderas, verídicas, pero en realidad lo que en esencia se describe en el contenido del documento es nada más que algo imitativo de la verdad; una mentira escrita que ha sido expuesta por el compareciente o requirente de un documento público, en el que su declaración es básica y fundamentalmente indispensable para que el funcionario público autorice el documento, así como en dar fe de los actos que en el mismo deben establecerse.

Es de suma importancia explicar que un documento autentico (en su forma) venga a relatar una mentira (en su contenido), no por ello se transforma en un documento falso; en este caso, lo falso es el hecho relatado, lo escrito, pero no el documento, que es genuino, que es verídico, porque ha sido creado con todas las formalidades legales que requiere la ley para poderse considerar como tal.



El documento es ideológicamente, ya que nada es falso en el documento mismo, porque incluso no lo son las palabras sino los hechos que estas significan; las disposiciones escritas en el documento público son las que carecen de toda exactitud. Pero para que surja a la vida jurídica y se tipifique la falsedad ideológica, es necesario que siga un procedimiento contemplado por el ordenamiento jurídico penal, el cual puede darse por medio del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, que en el caso son los autorizados por notarios que actúan como funcionarios públicos; en caso contrario, si no se comete por uno de estos medios predeterminados por la ley, no podrían cumplirse los elementos indispensables para la encuadrabilidad a la norma legal, por consiguiente, no se podría tipificar dicha falsedad.

Las declaraciones carentes de veracidad tienden a la ausencia de la falsedad ideológica, pero esta inserción la pueden cometer los funcionarios públicos, entre otros, el notario, ya que es el único que el Estado le otorga su respaldo en todo lo que autorice, siempre que el documento notarial se tenga por cierto. Pero sin embargo, existe la posibilidad de este delito de falsedad ideológica sea cometido por particulares, pues al momento de relatar la verdad ante dicho profesional del derecho, se haga a través de declaraciones falsas, para que por medio de las mismas se cumplan sus propósitos ilícitos, como pueden ser, el de constituir un medio idóneo de prueba y probar algo mediante su existencia.

Concluyendo que lo que se persigue en la falsedad ideológica es que esta constituya un medio de prueba, porque la finalidad no es exactamente solo la realización de la



falsedad, también puede constituir un acto previo para la realización posterior de una actividad que vendría a realizarse en beneficio de sus propios intereses.

Una vez que surge el delito de falsedad ideológica plasmado en un documento, es evidente que se busca causar perjuicio a una tercera persona en beneficio del sujeto falsificador. Pues para que este delito se encuentre tipificado como lo establece la ley es necesaria la existencia del daño o lesión que se causa a otro.

Es necesario advertir que el ordenamiento jurídico penal, no castiga toda clase de falsedad o mentira introducida en el documento, sino solamente aquellas en las cuales pueda derivar perjuicio a tercera persona.

En todo documento ya sea público o privado se requiere la existencia de un elemento indispensable como es el de causar perjuicio a terceras personas con el documento falsificado, y como generador de esta voluntad delictiva se encuentra el dolo, la mala fe de causar ese perjuicio o lesión a otra persona.

Esta mala intención de dañar a otra persona nace a través de las relaciones jurídicas, relaciones humanas que surgen de la buena fe, de la confianza que un sujeto tiene en la otra persona, y por eso mismo se cometen violaciones típicamente injustas.



2.10.2. Falsedad material

La falsedad material es la alteración de la verdad que se origina mediante la alteración material del documento.

La falsedad material consiste en la elaboración de un documento falso o en la adulteración de un documento autentico, destinado a uno o a la otra a crear un derecho o una obligación, para aprobar un determinado hecho. La denominación de falsedad material es apropiada ya que la falsedad radica, precisamente en el documento que se crea, en este caso la escritura pública.



CAPÍTULO III

3. La escritura pública

3.1. Definición

Para Fernández Casado, citado por Nery Muñoz: “Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho”.³⁰

Para López Palop, Citado por Nery Muñoz: “Es el documento autorizado por Notario competente en que se consigna la creación, modificación o extinción de una relación de derecho entre personas capaces”.³¹

“Son escrituras públicas las que, con las formalidades de ley, se hacen ante escribano público, y otro funcionario autorizado para ejercer en las mismas condiciones”.³²

Considero según las definiciones anteriores que escritura pública, es la que es autorizada por un notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que

³⁰ Muñoz. *Op. Cit.* Pág. 9.

³¹ *Ibid.*

³² Argentino. *Op. Cit.* Pág. 7.



se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose los otorgantes en los términos pactados.

3.2. Clasificación

Las escrituras públicas se clasifican según Oscar A. Salas, en "Principales y complementarias:

3.2.1. Principales

Son las que persiguen una finalidad propia y exclusiva, siendo independientes de toda otra escritura.

3.2.2. Complementarias

Son las encaminadas a completar, adicionar, modificar o corregir otra anterior.³³

3.3. Clases de escrituras según la doctrina en Guatemala

Existen tres clases de escrituras:

³³ Salas, Oscar. **Op. Cit.** Pág. 283.



3.3.1. Principales

Son aquellas que se perfeccionan en un mismo acto e independientes de cualquier otra escritura para tener validez.

3.3.2. Complementarias

Son las que vienen a complementar una escritura anterior, que por alguna razón no se perfeccionó, entre ellas están las de aclaración, ampliación, aceptación, rectificación y modificación.

3.3.3. Canceladas

Son las que no nacen a la vida jurídica, sin embargo, ocupan un lugar y un número en el protocolo a cargo del notario. Pero para que se tenga por cancelada debidamente una escritura pública debe redactarse una razón de cancelación para que se tenga por cancelada dentro del protocolo, lo anterior no existe un fundamento específico en la legislación notarial únicamente se hace referencia del aviso que tiene que enviar el notario al momento de cancelar una escritura pública.



3.4. Estructura

La estructura de la escritura pública aceptada en Guatemala es la siguiente de acuerdo a la doctrina como:

3.4.1. Introducción

Debemos entender que la introducción está compuesta por el encabezamiento el cual debe contener:

La numeración cardinal de la escritura, “el lugar y la fecha del otorgamiento” (Artículo. 29 numeral 1 del Código de Notariado), hora si se tratare de testamentos o donaciones por causa de muerte, (Artículo 42 numeral 1 del Código de Notariado), las palabras ante mí, nombre del notario autorizante y su calidad: Notario.

Cabe resaltar que el notario no es un compareciente, sino el sujeto autenticador, ante quien los actuantes comparecen.

La comparecencia consiste en la descripción detallada de los datos que identifican a cada uno de los comparecientes: “Los nombres y apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación y oficio y el domicilio del compareciente”. (Artículo 29 numeral 2 del Código de Notariado).



Además el notario debe dar fe de que conoce a las personas que intervienen en el instrumento, y si así no fuere deberá identificarlas por los medios legales que establece la ley. (Artículo 29 numerales 3 y 4 del Código de Notariado).

El notario debe dar razón de haber tenido a la vista la documentación que acredite la representación en nombre de otra persona; así como establecer si la documentación relacionada es suficiente conforme a la ley y a su juicio. (Artículo. 29 numeral 5 del Código de Notariado).

La intervención del intérprete “si alguna de las partes ignora el idioma español”. (Artículo. 29 numeral 6 del Código de Notariado).

Es necesario que las partes aseguren hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles. (Artículo. 29 numeral 3 del Código de Notariado).

Y por último consignar el objeto de la comparecencia del acto o contrato que se pretende celebrar.

3.4.2. El cuerpo

En el cuerpo debe hacerse constar “La relación fiel, clara y concisa del acto o contrato”. (Artículo 29 numeral 7 del Código de Notario).



Según Carlos Emérito González, Antecedentes o exposición son: “circunstancias útiles que ayudan a la feliz interpretación de las declaraciones de voluntad que se manifiesta”.³⁴

Para Azpeitia, citado por Carlos Emérito González, “la exposición es la parte más moderna de la escritura, en su perfecto desarrollo y científica ordenación.”³⁵

Sin duda alguna la definición del tratadista José Ma. Porcioles, citado por Carlos Emérito González “Es la que nos interesa, pues nos describe de una manera más clara lo que debemos entender por antecedentes, expresando que es: “lugar adecuado para expresar los elementos preexistentes del negocio y de modo especial, las circunstancias de hecho de indudable trascendencia para determinar y valorar el negocio jurídico”.³⁶

La estipulación de la escritura pública es la parte medular de la misma, pues en ella el negocio jurídico o acto que la motiva va ahí expuesto en todo su contenido.

Es decir es la esencia, el alma, la razón de ser, porque sin estipulación no hay escritura pública.

³⁴ González. **Op. Cit.** Pág. 406.

³⁵ **Ibid.**

³⁶ **Ibid.**



Es en esta parte, llamada dispositiva, que se formulan las declaraciones de voluntad de los otorgantes que da vida al acto o negocio jurídico que desean celebrar, reconocer, modificar o extinguir.

Sin embargo en esta parte de la escritura pública también se encuentran las reservas y advertencias; tal como lo establece el Código de Notariado Decreto 314 en su Artículo 30 establece: En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurrirán si así no lo hicieren”. El cuerpo finaliza con la aceptación del acto o contrato, aceptado, la donación, venta, etc.

3.4.3. Conclusión

La conclusión de la escritura ya no debe redactarse en cláusulas, pues aquí el notario autorizante debe dar fe de todo lo expuesto, así como de haber tenido a la vista la documentación relacionada con el acto o contrato.

“La advertencia que se lleva a cabo en el cierre, es decir; los efectos legales que se producen al celebrar el acto o contrato. Así como la obligación que tienen las partes contratantes de presentar el testimonio de dicha escritura a los respectivos registros”. (Artículo 29 numeral 11 del Código de Notariado).



La lectura que se hace por parte del notario, salvo los casos de testamentos, en que el testador tiene el derecho de designar a la persona que debe leer el testamento, de no hacerlo el mismo.

Para Oscar Salas, el otorgamiento es: “la proclamación que hacen las partes de la paternidad de sus declaraciones y del negocio realizado”.³⁷

La autorización, consiste en la firma del notario, precedida de las palabras Ante Mi”. En el momento en que el Notario firma la escritura, está nace a la vida jurídica.

3.5. Técnica notarial

Es el conjunto de procedimientos y recursos que utiliza el notario para redactar una escritura pública.

Existen varios aspectos técnicos que se deben considerar:

a) La rogación

Es aquí donde debemos recordar el principio de rogación, y es que el notario no puede actuar de oficio, pues es necesario el requerimiento de las partes.

³⁷ Salas. *Op. Cit.* Pág. 309.



b) La competencia:

Al hablar de competencia se debe entender bajo el criterio territorial, pues establece que el notario puede actuar libremente en todo el territorio de la República. Es tan libre el ejercicio del notariado que dicho profesional del derecho puede actuar en determinados actos en el exterior cuando dichos documentos deban surtir efectos en Guatemala.

c) La claridad

Para la redacción de la escritura pública es importante que el lenguaje que se utilice sea claro, evitando palabras innecesarias, ambiguas y ornamentales, a fin de no llegar a confundir a la parte interesada.

d) La observancia de la ley

El notario como profesional del derecho, debe apegarse a la ley en todo acto o contrato que le autorice, redactando el documento que no sea contrario a la ley, la moral y las buenas costumbres. Observar la ley es un deber que debe cumplir el notario para no perder el respaldo que le otorga el Estado en todo aquello que dicho profesional autorice, pues el Estado le impone el deber al notario que todo lo que el autorice sea lícito y se tenga por cierto.



e) Los fines de la escritura

El notario al autorizar una escritura pública debe asegurarse de que cumpla con los fines para los cuales fue otorgada, asegurándose que escritura por medio de la fe pública que el notario ostenta la invista de certeza y seguridad jurídica, dándole presunción de veracidad y que esta produzca plena prueba.

f) Los impedimentos del notario

El notario se encuentra en un impedimento absoluto, en el momento en que incurre en algunos de los casos estipulados en el Artículo 3 del Código de Notariado, estará ante un impedimento absoluto.

g) La conservación y reproducción de la escritura

El notario al faccionar una escritura debe de conservarla en el protocolo a su cargo por la misma seguridad que este le otorga. Es el notario el encargado de reproducir la escritura pública por medio de testimonios o copias simples legalizadas.

Dentro de las formalidades que deben de cumplirse en los instrumentos públicos, existe la advertencia que debe hacer el notario a las comparecientes de presentar el testimonio de la escritura pública a los registros correspondientes. Pues la obligación



del notario consiste en advertir, y la de las partes en presentar el testimonio a Registro correspondiente.

3.6. Requisitos y formalidades

El Artículo 29 del Código de Notariado se establece las formalidades generales del instrumento público. Así mismo el Artículo 31 de la misma ley regula las formalidades esenciales que deben de llenar los instrumentos públicos, para que estos no sean redargüidos de nulidad absoluta y no proceda la responsabilidad civil de daños y perjuicios contra el Notario.





CAPÍTULO IV

4. Formas de reproducir la escritura matriz

4.1. Testimonios

Cabanellas, define al testimonio notarial así: “Instrumento legalizado en el cual un notario da fe, de que se copia total o parcialmente un documento o se resume por la vía de relación”.³⁸ Es decir es; la copia fiel de la escritura matriz que expide un notario.

Siguiendo el sistema latino aceptado en la legislación el notario debe conservar el original del instrumento y expedir a los interesados traslados del mismo que sirven para probar su contenido y para ejercitar los derechos adquiridos en el acto o contrato o derivados del hecho o hechos que autentica. Las obligaciones notariales que debe de llevar a cabo el notario son conservar los originales de los actos o contratos que el autorice, y expedir las copias que den fe de su contenido. Pues la copia fiel de la escritura matriz tiene como fin primordial ser prueba preconstituida.

³⁸ Cabanellas. *Op. Cit.* Pág. 479.



4.1. 1. Testimonio especial

Cabanellas, define el testimonio como: “Es el instrumento legalizado en el cual un Notario da fe, de que se copia total o parcialmente un documento, o se resume por vía de relación, extendiéndolo al Director del Archivo General de Protocolos”.³⁹

Es decir el testimonio especial es: la copia fiel de la escritura matriz, del acta de protocolización y razón de legalización de firmas, que extiende el notario al Archivo General de Protocolos, dentro del plazo que establece la ley y debe de cumplir con el impuesto de ley.

Para el tratadista Larraud testimonio es “el traslado en que un escribano reproduce otro instrumento asegurando bajo su fe la existencia y tenor literal de él, aunque sin habilitarlo formalmente para que se subroguen en todos sus efectos el original”.⁴⁰

En el caso del testimonio especial, solamente se entrega uno por cada escritura autorizada al Archivo General de Protocolos, para efectos de archivo, por seguridad jurídica y por si alguna vez fuere necesario reponer originales.

De lo anterior expuesto, se puede concluir en que el testimonio es la reproducción fiel de la escritura matriz autorizada por el notario y de todos aquellos documentos protocolados, extendida con las formalidades de ley.

³⁹ **ibid.** Pág. 228.

⁴⁰ Larraud, Rufino. **Op. Cit.** Pág. 242.



La necesidad de expedir el testimonio especial es; que el Director del Archivo General está encargado de archivar las copias de los testimonios especiales que cada notario está obligado a enviar, de todos los actos y contratos que autorice, con su respectivo timbre notarial y dentro de los veinticinco días que estipula la ley como plazo.

Existe la necesidad de enviar el testimonio especial como el medio para contribuir a la reconstrucción del protocolo, en caso de pérdida o destrucción; y como obligación para el notario de enviar dichos testimonios para no incurrir en sanciones que establece el código de notariado, como la prohibición de que no se le venda papel de protocolo ni especies fiscales al notario, sanciones que recaen en el impedimento para el ejercicio de su profesión conocidas como causas de incompatibilidad.

4.1.2. Función que desempeña el testimonio especial

Esta función tiene tres objetivos esenciales:

- a. Para efectos de archivo:** En el Archivo General de Protocolos se va formando prácticamente un duplicado del protocolo original que obra en poder del notario del cual éste es depositario.
- b. Por seguridad jurídica:** Lo que obra en el testimonio especial debe ser idéntico a lo que obra en el protocolo en poder del notario. En tal sentido, no puede haber ni debe existir entre uno y otro registro, lo que produciría falsedad en todo caso.



- c. **Para reponer originales:** El notario en el momento de que llegará a extraviar su el protocolo a su cargo o este llegara a destruirse; los testimonios especiales que obren en el Archivo General de Protocolos serán relevantes para la reposición del mismo.

4.2. Diferencia entre testimonio y testimonio especial

- a) El testimonio se extiende a la parte u otorgante y lleva adheridos timbres fiscales o bien se paga en efectivo el impuesto correspondiente adjuntando fotocopia autenticada del pago en la razón para efectos de tributación del impuesto que grava el acto o contrato.
- b) El testimonio especial se extiende para remitirlo al Archivo General de Protocolos. Dentro del plazo establecido en la ley, por lo común se compulsa o extiende o reproduce por medio de fotocopias adhiriéndoles un timbre fiscal de cincuenta centavos a cada hoja para habilitarlas, más diez quetzales en timbres notariales.

4.3 Expedición del testimonio

El único que está facultado por la ley para expedir testimonios es el notario que ha autorizado la escritura, solo en casos excepcionales, puede autorizarlo otro.



El Código de Notariado en su Artículo 67, establece; “los testimonios serán compulsados por el notario autorizante; por el funcionario que tenga el protocolo en su poder, si está legalmente autorizado para ejercer funciones notariales, o por el cartulario expresamente encargado por el notario autorizante que este temporalmente impedido para hacerlo”.

Pero existe la excepción de que el notario que no autorizó la escritura puede expedir dicho testimonio, cuando se dé el caso que un notario hábil por ausentarse del país por un plazo menor de un año deje en depósito el protocolo que tiene a su cargo en otro notario hábil, quedando él notario depositario en la facultad de expedir los testimonios del protocolo que se le ha dejado en calidad de depósito, con la excepción de aquellos actos de última voluntad mientras el otorgante viva.

4.4 Orden de los testimonios

El Código de Notariado, no regula un orden para testimonios, solo regula la expedición de los mismos, sin embargo se utiliza la expresión de primer testimonio para el primer acto o negocio jurídico que realice, seguidamente del mismo extiende un denominado segundo testimonio, para el segundo, etc. aunque legalmente en la actualidad podemos expedirlos como testimonio, sin mencionar un orden de expedición porque en la actualidad lo que sucede es que la ley no exige este orden, por lo que es facultativo.



Usualmente se expide solo el primero, salvo que el interesado tenga interés en otro, o lo haya extraviado, recurre al notario para que se lo expida.

En el caso de los testimonios especiales, éste solamente se entrega uno por cada escritura autorizada, al Archivo General de Protocolos, para efectos de archivo, por seguridad jurídica y por si alguna vez fuere necesario reponer originales.


Las copias simples legalizadas, aunque su nombre es contradictorio, al mencionar simple y legalizada, a la vez, no debemos confundirla con la fotocopia auténtica o legalizada, la copia simple legalizada la podemos extender a cualquier persona que tenga interés, aunque no surte mayores efectos por no haber cubierto impuestos, si es prueba de que existe el original.

4.5 Forma de extenderlos

La forma de extender los testimonios según lo establece la ley es:

- a) Mediante copias impresas en papel que podrán completarse con escritura a máquina o manuscrita.

- b) Por transcripción en la que el notario copia literalmente la escritura pública, para poder cumplir con las formalidades de ley.

- 
- c) Por medio de copias: fotocopias, fotostáticas o fotográficas de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se completarán con una hoja de papel bond, en la que se asentarán la razón final y colocarán los timbres respectivos.

En la práctica se ha utilizado el sistema de fotocopias, siendo un uso constante, que el sistema de transcripción.

“Las hojas del testimonio deberán ser numeradas, selladas y firmadas por el Notario. Al final del instrumento se indicará el número de hojas de que se compone, personas a quienes se extiende y el lugar y la fecha en que se compulsa”. Establecido en el Artículo 70 del Código de Notariado.

4.6. Copia simple legalizada

Es la copia fiel de la escritura matriz, del acta de protocolación y razón de legalización de firmas, que expide el notario a cualquier interesado, sin cubrir más impuestos, que los timbres fiscales de cincuenta centavos por cada hoja que se utilice para expedir la copia simple legalizada conocida también como copia legalizada.



4.7. Valor probatorio

Los testimonios constituyen el único instrumento que las partes tienen en su poder, ya que las matrices quedan en el protocolo. Por lo tanto si la copia es el documento expedido por un notario en el ejercicio de sus funciones es lógico que tengan el mismo valor y efecto que la escritura matriz.

Constituye un verdadero instrumento público y hacen plena fe mientras no sea redargüida de falsedad. Esa igualdad entre ambas, otorga idénticas garantías de seguridad jurídica evitando la supremacía de una sobre la otra.

4.8 Testimonios parciales

“Actualmente no se encuentra regulada la expedición de testimonios parciales, aunque algunos notarios utilizan la hijuela, cuando autorizan particiones. En doctrina si se habla frecuentemente de testimonios o copias parciales o totales⁴¹”.

“La utilidad de un testimonio parcial, sería para los casos de escrituras muy extensas, utilizando el sistema de transcripción, omitiendo en estos casos algunos datos que no afecten la esencia de la transcripción, colocando en su lugar puntos suspensivos⁴²”.

⁴¹ Muñoz, Nery. “Instrumento Público y el documento Notarial. Pág. 50.

⁴² **Ibid.**



“Desde luego esto es innecesario si se utiliza el sistema de fotocopia, en la que no requiere mayor esfuerzo expedir un testimonio completo de una escritura por extensa que sea, o bien la utilización de sistemas modernos como los distintos programas de procesadores de textos que se pueden incorporar a las computadoras o una máquina de escribir con memoria⁴³”.

⁴³ **ibid.**



CAPÍTULO V



5. Las responsabilidades profesionales del notario

5.1. Origen

No se ha logrado determinar cuándo empezó a cobrar vida lo de la responsabilidad del notario, sin embargo; se sabe que los primeros pueblos que formaron los antiguos núcleos sociales, no obstante tener instintos bárbaros, distinguieron el daño, tanto el hombre como en las cosas, pero el concepto de daño no era como actualmente se concibe, sino que fue en un principio muy rudo, porque quien ocasionaba un daño era sancionado. Imperaba la ley del talión o sea que la pena era igual a la ofensa inferida; quien causaba la muerte a otro era sancionado con la muerte ojo por ojo y diente por diente.

Fue el pueblo hebreo uno de los primeros que conoció el concepto de daño y, como consecuencia, surgió la ley del talión, utilizada posteriormente por el pueblo griego y romano.

Estos pueblos hicieron uso de la ley del talión, no solo como medio de represión, sino para lograr la tranquilidad y seguridad social, obteniendo con la aplicación de la misma un resarcimiento por el daño causado.



Desde los tiempos de Alejandro se tiene noticia de una sanción aplicada a un tabulari, debido a una falsedad que se le atribuyo y consistió en el cercenamiento de sus dedos y el destierro.

Las siete Partidas de Alfonso el Sabio consagran también penas severas para los escribanos que cometieran adulteraciones o consignaren falsedades a sabiendas.

“Pero en realidad es solo a partir de la ley francesa del veinticinco del año XI, que se prevé con cierta prolijidad un sistema de responsabilidades y sanciones específicas para los notarios”.⁴⁴

Así el concepto de responsabilidad ha evolucionado y muchos años han pasado para que el agraviado obtuviere una reparación por el daño sufrido.

5.2. Definición de responsabilidad notarial

Cabanellas, define la responsabilidad así: “Obligación de reparar y satisfacer por uno mismo o en ocasiones especiales, por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado, deuda, deuda moral. Deber de sufrir las penas establecidas para los delitos o faltas cometidas por dolo o culpa. Capacidad para aceptar las consecuencias de un acto consiente y voluntario”.⁴⁵

⁴⁴ González, Carlos Emérito. *Op. Cit.* Pág. 228.

⁴⁵ Cabanellas, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 574.



Se afirma que la responsabilidad es la situación jurídica concreta en que se encuentra un sujeto a cuyo cargo y costa se puede hacer efectiva una sanción.

El notario, es un profesional del derecho que tiene diversas facultades, las cuales ejerce libremente sin dar cuenta a ningún superior jerárquico de su actuar, y por ello, la ley ha previsto que debe responder civil, criminal, administrativa y disciplinariamente de sus actos, y eso mediante un juicio. De esa manera se llegan a tutelar los intereses de las personas que depositan la confianza en dicho profesional.

La necesidad de la existencia de las responsabilidades y sus sanciones. Atienden a la dualidad de la actuación del notario como profesional liberal del derecho con funciones públicas.

Se concluye que la responsabilidad es pues una garantía de actuación jurídica correcta, que tiene su importancia en la institución de la fe pública ha de ser grande; ya que cada notario debe asumir todas las responsabilidades que devienen de su función notarial.

Es por ello, que la responsabilidad del notario, se circunscribe a un conjunto de responsabilidades que darán por resultado un instrumento público válido, seguro, eficaz, evitando resultados negativos en el futuro de este.



5.3. Clases

5.3.1. Responsabilidad civil

El notario en el ejercicio de sus funciones interviene en las relaciones entre terceras personas, entendiéndose por terceras personas, quienes requieren la prestación de servicio notarial con la finalidad de buscar asesoramiento legal y colaboración técnica.

El actuar negligente del notario ocurre cuando este deja de adoptar las medidas necesarias y los requisitos legales establecidos para la correcta prestación de sus servicios, o sea la responsabilidad civil en que incurrir nace de la abstención o actuación ilícita, culposa o dolosa que da lugar a uno de los aspectos siguientes:

- a. Por causar daños y perjuicios al abstenerse sin causa justa de autenticar por medio de un instrumento público un hecho o un acto jurídico.
- b. Por provocar daños y perjuicios en virtud de una actuación notarial morosa, negligente o falta de técnica notarial.
- c. Por causar daños y perjuicios al realizar un cálculo erróneo de las participaciones en situación de copropiedad o consignar erróneamente el precio legal que funge como base para el cálculo del impuesto.



- d. Por causar daños y perjuicios por la declaración de nulidad o falsedad de un instrumento público.
- e. Por causar daños y perjuicios dados por el deficiente asesoramiento, en cuanto a las consecuencias del acto notarial.
- f. Por el daño material o moral causado a la víctima o a su familia en la comisión de un delito.

Los elementos que conforman la responsabilidad civil del notario, son tres:

- a. La violación de un deber legal.
- b. La producción de un daño.
- c. El nexo causal entre la acción y omisión del notario, violando ese deber legal y el daño o perjuicio producido.

Pudiendo mencionar daños y perjuicios, se establece que se debe de entender su significado y sus diferencias.

Cabanellas, manifiesta que daño "En sentido amplio, es toda suerte del mal material o moral. Más particularmente el detrimento, perjuicio o menoscabo que por acción de otro se recibe en la persona o en los bienes. El daño puede provenir de dolo, de culpa o de caso fortuito, según el grado de malicia, negligencia o casualidad entre el autor y el



efecto. El daño doloso obliga al resarcimiento y acarrea una sanción penal; el culposo suele llevar consigo tan sólo indemnización; y el fortuito exime en la generalidad de los casos, dentro de la complejidad de esta materia.⁴⁶

Es por ello, que los daños se consideran como el detrimento que la persona sufre en sus bienes y en su persona moralmente, es decir, que los daños se refieren a cosas materiales o morales, es una forma de dañar la integridad física, material o moral de un tercero, siendo el sujeto activo quien ocasiona los daños y el sujeto pasivo quien los recibe.

El daño material es el que recae sobre cosas y objetos perceptibles por los sentidos, es decir, que es el menoscabo a los bienes materiales propiedad del agraviado. Los daños son aquellos ocasionados contra el patrimonio o contra las personas, consistiendo éstos en la destrucción parcial o total de la cosa, sea bien mueble o inmueble, y que deben ser indemnizados por quien los ocasionó para compensar al propietario de la cosa, la reposición o reparación de la misma, en caso contrario estará en su derecho, el propietario del bien, al iniciar juicio ordinario de daños y perjuicios para obligar al demandado a que restituya el daño ocasionado, teniendo el actor la facultad de pedir que se embarguen bienes muebles e inmuebles del demandado como garantía de la restitución del daño causado.

⁴⁶ Cabanellas, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 577.



“El perjuicio, es la pérdida de utilidad o de ganancia, cierta y positiva, que ha dejado de obtenerse. Todo daño provoca un perjuicio, y casi todo perjuicio proviene de un daño pero hay ciertos perjuicios que se pueden producir sin daños. El concepto de perjuicio no es sino una modalidad del concepto más amplio del daño”.⁴⁷

Se puede concluir que el perjuicio, no es más que aquella pérdida que se ha tenido ocasionado por un daño causado, es el efecto que produce el daño en las ganancias o pérdidas que se han causado a la persona en perjudicarle por los daños ocasionados en su patrimonio, sean estos muebles o inmuebles.

5.3.2. Responsabilidad penal

El notario solamente tendrá este tipo de responsabilidad, cuando cometiere falsedad deliberada.

Este tipo de responsabilidad es la más importante para el notario, puesto que está investido de la fe pública y es depositario de la misma, y el mal uso que haga de ella produce inseguridad y desconfianza entre los particulares. Cuando el notario incurre en esta clase de responsabilidad pierde el respaldo que el Estado le da, por la comisión de un delito por la función que le ha sido delegada.

⁴⁷ **Ibid.** Pág. 579.



La responsabilidad penal, es aquella que nace de la comisión de un delito, por incurrir en falsedad o delitos conexos haciendo constar situaciones de hecho y de derecho que no existen, aprovechándose en beneficio propio o ajeno, al faccionar un instrumento público.

Como lo establece el Código Penal, el notario es considerado como funcionario público en la Ley Penal Guatemalteca.

En efecto el Código Penal vigente dentro de las disposiciones generales en el Artículo 1 inciso 2. Párrafo II, establece que “los notarios serán reputados como funcionarios públicos cuando se trate de delitos que cometen con ocasión o con motivo de actos relativos al ejercicio de su profesión”.

Se alcanzó analizar el ordenamiento legal haciendo énfasis en que las personas que ejerzan el Notariado, además de la reconocida honradez, no deben cometer delitos contra el patrimonio y fraudes. En cuando a los delitos que los notarios pueden cometer por o con ocasión del ejercicio de su cargo, en la legislación tenemos lo contenido en el Artículo 222 del Código Penal que preceptúa “la publicidad de correspondencia, de papeles o grabaciones, fotografías no destinadas a la publicidad, los hiciere públicos, sin la debida autorización, aunque le hubiere sido dirigidos, cuando el hecho cause o pudiere causar perjuicio, será sancionado con multa de doscientos a dos mil quetzales. En esta norma se regula la discreción del notario con la confianza de su cliente”. Además de ello se aplica la agravante del Artículo 27 inciso 12 del Código Penal.



En cuanto a los delitos de estafa se consideran varios casos especiales relacionados con el notario, pues el Artículo 264 del Código Penal preceptúa que lo comete: "... Quien defraudare a otro haciéndole suscribir con engaño, algún documento. 8. Quien cometiere defraudación, sustrayendo, ocultando o inutilizando en todo o en parte, algún proceso, expediente, documento u otro escrito... 20...quien cobrare sueldos no devengados, servicios o suministros no efectuados".

En todos estos delitos que puede llegar a cometer el notario, el es el sujeto activo; y el sujeto pasivo es la sociedad o los particulares, a todos los delitos mencionados se les aplica la agravante contenida en el Artículo 27 en el inciso 12 del Código Penal.

5.3.3. Responsabilidad administrativa

Esta clase de responsabilidad se origina por la relación que existe entre el notario y los órganos administrativos, sobre todo con aquellos en los que se lleva un control de los contribuyentes por ejemplo: los catastros municipales, la recaudación de tributos, así como también lo relacionado al Registro Civil de Personas, al de la propiedad y mercantil, según el caso. Y del control de los documentos protocolizados provenientes del exterior, para no citar sino los más relevantes.

La responsabilidad administrativa es la correspondiente a los organismos públicos o Colegios Notariales, que tiene facultades previstas por la legislación correspondiente para mantener la disciplina y sancionar los incumplimientos legales de conducta profesional.



Esta recae en las obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público. Ejemplo: Avisos, testimonios, etc. La responsabilidad administrativa consiste en informar a la administración pública de las manifestaciones de voluntad de los particulares, para que cualquier persona pueda informarse de la realización de dichos actos y que esta misma administración ejerza control sobre estas, como por ejemplo:

- a. Apertura de protocolo.
- b. Entrega de testimonios especiales.
- c. Avisos a las oficinas de control fiscal y municipal.
- d. Avisos a los Registros Respectivos.
- e. Compulsación de testimonios, copias simples legalizadas.
- f. Registro de firma y sello en la Corte Suprema de Justicia, Etc.

5.3.4. Responsabilidad disciplinaria

El notario incurre en este tipo de responsabilidad cuando atenta contra el prestigio y decoro de la profesión.

Es decir la responsabilidad disciplinaria es la que emerge del incumplimiento por parte de los notarios de los deberes regulados por la ley, en su reglamentación de las disposiciones que se dictaren o de los principios de ética profesional, en cuanto esas transgresiones afecten la institución notarial, lo servicios que le son propios o el decoro del cuerpo.



Se incurre en ella cuando el notario no cumple cualesquiera de las normas que regulan el ejercicio de la profesión, sin constituir delitos o faltas, sino exclusivamente de índole profesional, protegiéndolo no solo de los intereses del Estado sino que fundamentalmente los intereses de las personas.

El Código de Notariado, en su Artículo 101 establece; “Las demás infracciones a que se refiere esta ley serán sancionadas por la Corte Suprema de Justicia, siempre que no constituyan delito, o por tribunal que conozca, en su caso, pudiendo amonestar o censurar al Notario infractor, o imponerle multas que no exceda de veinticinco quetzales”.

Los colegios Profesionales como asociaciones gremiales con personalidad jurídica, funcionarán de conformidad con La Ley de Colegiación Profesional Obligatoria. Por su parte el Colegio de Abogados de Guatemala, puede sancionar al notario: “Las sanciones que las autoridades de los colegios pueden imponer, son las siguientes: sanción pecuniaria, amonestación privada, amonestación pública, suspensión temporal en el ejercicio de su profesión y una suspensión definitiva...” Art. 23 de la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria.

Los colegios profesionales se integran de los siguientes órganos:

- La asamblea General
- La junta directiva y;



- El tribunal de honor.

El notario incurre en responsabilidad disciplinaria, cuando falta a la ética profesional o atenta en contra del prestigio y decoro de la profesión. Siendo el Tribunal de Honor del Colegio Profesional, el que se encarga de recibir las denuncias y seguir el trámite correspondiente.

Entre las funciones del Tribunal de Honor, están en llevar a cabo la averiguación y emitir dictamen y en su caso acordar la sanción correspondiente, cuando se sindique a alguno de los miembros del colegio de haber faltado a la ética o atentado contra el honor y prestigio de la profesión.

Las sanciones que los colegios pueden imponer son las siguientes:

- a) Sanción pecuniaria.
- b) Amonestación privada.
- c) Amonestación pública.
- d) Suspensión temporal en el ejercicio de la profesión y;
- e) Suspensión definitiva.



Los órganos que pueden decretar la inhabilitación de un notario:

- Los Tribunales de Justicia cuando conozcan de cualquiera de los delitos que conlleva la prohibición de ejercer, deben decretar la inhabilitación en forma provisional cuando motivan el auto de prisión y en forma definitiva, cuando pronuncian la sentencia, si esta es condenatoria. En ambos casos debe comunicarse al Colegio Profesional y a la Corte Suprema de Justicia.
- La Corte Suprema de Justicia, debe citar al notario impugnado, quien puede aportar las pruebas que estime pertinentes para desvanecer los cargos. La Corte tiene la facultad de efectuar las diligencias que considere necesarias para agotar la investigación y comprobar el o los hechos que fueron denunciados.
- 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.





CAPÍTULO VI

6. La ética profesional

6.1. Ética

La ética, como parte de la filosofía, en el actuar diario nos señala el camino de lo que debemos hacer y lo que no debemos hacer en el ejercicio de la profesión, es el indicador de lo que creemos que no se ajusta al buen comportamiento dentro del conglomerado. Ciencia que estudia las cosas por sus causas, de lo universal y necesario, que se dedica al estudio de los actos humanos, pero aquellos que se realizan tanto por la libertad y voluntad absoluta. Todo acto humano que no se realice por medio de la voluntad de la persona y que esté ausente de libertad, no ingresan en el estudio o campo de la ética.

El Colegio de Notarios de Lima, explica que la ética es: “El conjunto de costumbres, valores, creencias, convicciones y comportamientos que la sociedad reconoce y acepta como buenos y que rigen la vida de la comunidad. Ética supone una conducta o modo de proceder conforme a los principios morales y con sujeción al derecho.”⁴⁸

⁴⁸ Colegio de Notarios de Lima. **Revista “Notarios”**. Pág. 160.



En el sentido estricto, considero que la ética: Es el conjunto de actitudes y valores que rigen la conducta del profesional en relación a la regulación de su comportamiento ante la facultad que le brinda la ley para actuar en su profesión.

Es decir la ética es aquel revestimiento que tiene el profesional o la persona de actuar conforme la moral, el decoro, el honor, la rectitud y el respeto para el mejor cumplimiento de su función en los actos relativos a su profesión para no desvirtuar su acción la que debe ser ajustada a la ley.

6.2. Ética profesional

El Código de Ética Profesional del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, no proporciona una definición de lo que es ética profesional; pero al entrar a analizar los postulados se llega a tener una definición de la misma con mucho más claridad.

Los postulados del Código de Ética son:

- a) **Probidad:** Esta se debe regir por los lineamientos de honradez e integridad, luchando contra la corrupción y los abusos en el ejercicio de su profesión.
- b) **Decoro:** Este vela por la dignidad del notario, por establecer las normas de conducta que se debe observar en su vida privada y pública, dando brillo a su profesión a la honestidad y la discreción.



- c) **Prudencia:** Es la actuación del profesional del derecho que debe estar enmarcada en el estudio correcto del caso a él encomendado, sin precipitarse a tomar decisiones que pudieran perjudicar a su cliente.

- d) **Lealtad:** El profesional debe guardar fidelidad a la justicia y a su cliente, lo cual se aplica a la observancia rigurosa del secreto profesional, honorabilidad en el litigio, respeto y consideración al juez y a la autoridad.

El respeto que funda en cada una de las actuaciones que realiza el notario, ese mismo respeto debe llevar a cabo ante sus clientes y ante las autoridades, es la base para que la ética, en el profesional del derecho, exista integridad al desempeñar su profesión.

- e) **Independencia:** Una de los tantos beneficiosos que se obtienen al ser Notario, es que en el ejercicio de dicha profesión se desarrolla en completa libertad. Pero debe entenderse que esa libertad se limita al momento de actuar, pues cada uno de los actos que realiza el notario debe estar apegada a la ley y velando por el beneficio de sus clientes.

- f) **Veracidad:** El notario al momento de ejercer la fe pública inviste a cada uno de los actos o contratos que autoriza de veracidad, pues el Estado le otorga el respaldo al notario, siempre que este profesional plasme en un instrumento todo aquello que se tenga por cierto.



- g) **Juridicidad:** se establece que este profesional del derecho debe velar por la más rigurosa legitimidad y justicia en el ejercicio de su carrera profesional.

Pues debe estar atento a que se cumpla la ley y se haga justicia conforme a el ordenamiento jurídico.

- h) **Eficiencia:** El desarrollo de esta carrera exige tener la máxima eficiencia posible, pues eso requiere pues que el notario lleve a cabo la investigación que sea necesaria para cada caso, exigiendo con ello el estudio del derecho, sin márgenes de errores, pues las equivocaciones pueden hacerlo caer en responsabilidades civiles.
- i) **Solidaridad:** La fraternidad entre colegas, fundada en la noble misión que los une y los hace partícipes de las mismas preocupaciones e inquietudes, es una virtud que debe siempre realizarse.

Se puede concluir que Ética Profesional, son todas aquellas normas que rigen la actividades del profesional del derecho para el buen ejercicio de su profesión, guardando la moralidad, la probidad, la verdad y el decoro del profesional en el cargo que desempeñe. Sus finalidades están sujetas a lo que conocemos como los postulados de la ética; mas sin embargo; estas se inspiran en el decoro del ejercicio de la profesión.



6.3. La moral

Se le conoce como una serie de normas de conducta que reclaman ante todo la rectitud de sus propósitos, de las intenciones, siendo autónomas y unilaterales así como carentes de un aparato coercitivo para imponer forzosamente su cumplimiento.

Pero para llegar a entender con claridad lo que se conoce como moral, se expone que es el conjunto de comportamientos que deben realizarse para ser catalogados de buenos ciudadanos y eludir la represión pública psicológica de la censura social.

Para diferenciar de la ética se ha dicho que esta es la teoría de la virtud y la moral es la práctica de dicha teoría.

6.4. Importancia de la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria

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. Los Colegios Profesionales, como asociaciones gremiales con personalidad jurídica, funcionarán de conformidad con la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria y los estatutos de cada Colegio se aprobarán con independencia de las universidades de la que fueren egresados sus miembros. Contribuirán al fortalecimiento de la autonomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala y a los fines y objetivos de todas las universidades del país. En todo asunto que se relacione con el



mejoramiento del nivel científico y técnico cultural de las profesiones universitarias, las universidades del país podrán requerir la participación de los colegios profesionales.

Cabe indicar que la importancia de la Colegiación Profesional tiene por fin la superación moral, científica, técnica, cultural, económica y material de las profesiones universitarias, así como su control. Está contemplada en la Constitución Política de la República de Guatemala y en su ley específica.

6.5 Importancia del Código de Ética Profesional

La importancia del Código de Ética Profesional es elevar el nivel de bienestar de la comunidad, creando bienes y mensajes visuales que satisfagan las necesidades tanto racionales como emotivas de los individuos que integran la sociedad.

Al existir normas éticas para una profesión quiere decir que un profesional, es responsable de las consecuencias económicas, sociológicas y culturales de sus actos.

Sirve también como un instrumento flexible, como suplemento a las medidas legales y políticas, ya que éstas en general van muy lentas comparadas con la velocidad del desarrollo de las tecnologías de la información.



Sirve como concienciación pública, ya que crear unas normas así hace al público consciente de los problemas y estimula un debate para designar responsabilidades, en base a las exigencias de su seguridad paulatina a sus necesidades.

Estas normas tienen una función sociológica ya que dan una identidad a los informáticos como un grupo que piensa de una manera determinada, es decir se aumenta la reputación del profesional y la confianza del público.

6.6. Ética notarial

El Código de Ética profesional que rige en Guatemala, se refiere únicamente al abogado. Pero su aplicación también debe extenderse hacia la profesión del notario.

Los postulados detallados anteriormente también deben ser observados por el notario en el ejercicio de su carrera profesional.





CAPÍTULO VII

7. El contrato de compraventa de posesión

7.1. Definición

El contrato se puede definir, “como un contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, por el cual una persona se obliga a transferir a otra el dominio de una cosa mediante la recíproca obligación de entregar ésta a aquella una cantidad estipulada con el carácter de precio”.⁴⁹ La legislación sustantiva civil, establece; Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Tanto la doctrina como la legislación están de acuerdo en que la principal función de la compraventa es la traslación de dominio por medio de un precio, ya sea que este se haya pagado o no en su totalidad.

7.2. Características

- a. **Principal:** Porque tiene existencia jurídica y validez formal independiente, es decir que subsiste por sí solo.

⁴⁹ Calixto Valverde Valverde. **Derechos personales o de obligaciones**. Pág. 357.



- b. **Consensual:** Se perfecciona con el simple consentimiento de las partes, no siendo necesario la entrega de la cosa ni el pago del precio.
- c. **Bilateral:** Porque engendra derechos y obligaciones para ambos contratantes quedando obligado uno hacia el otro.
- d. **Oneroso:** Ya que en toda compraventa una parte se obliga a entregar la cosa objeto de la venta, y la otra a pagar el precio.
- e. **Conmutativo:** Consiste en que las prestaciones que se deben ambos contratantes son inmediatamente ciertas, o sea que cada una de las partes da los equivalentes a lo que recibe.
- f. **Traslativo de dominio:** Consiste en que el propietario del bien inmueble debe transmitir la propiedad al efectuar la compraventa.

7.3. Requisitos del contrato

- a) **Consentimiento:** El contrato no puede celebrarse sin el acuerdo de voluntades, porque sin él no existiría el consentir de realizar un negocio jurídico.
- b) **Objeto:** Es la prestación del contrato, es decir en el momento que se realice el consentimiento de ambas partes en el negocio jurídico, el objeto del vendedor es



recibir algo a cambio, y el objeto del comprador es recibir el inmueble que deseo comprar con el consentimiento del vendedor.

- c) **Causa:** Algunos doctrinarios afirman que ésta no se encuentra en los textos de Derecho Romano, sino que solo fue empleada como sinónimo de fuente o de hecho generador de la obligación.

7.4. Regulación legal

La Ley Sustantiva Civil contempla la figura jurídica del Contrato de Compraventa en su Artículo 1,790 Decreto Ley 106, Código Civil.

7.5. Elementos

- a. **Capacidad:** La capacidad es la facultad de ser titular de derechos y obligaciones, y se divide en capacidad de goce, que tienen todos los menores de edad o los declarados en estado de interdicción; y la capacidad de ejercicio o legal que tienen los mayores de 18 años que no se encuentran en estado de interdicción. Es decir este es un elemento personal ya que tanto el comprador como el vendedor ambos tienen que poseer la capacidad de negociar.
- b. **Consentimiento:** Que es la manifestación de voluntad de las partes para celebrar un determinado contrato, libre de vicios.



- c. **Objeto lícito:** Que se encuentre en libre comercio, y que no sea contrario a leyes prohibitivas expresas.

- d. **Precio:** Es la contraprestación, cuyo requisito son: Debe ser en dinero, Verdadero o real, Determinado o determinable, Justo; es decir que guarde relación de equivalencia con el valor de la cosa.

- e. **Registrable:** Consiste en que todo contrato en que se vende bienes inmuebles que deban inscribirse o registrarse en el Registro de la Propiedad y deben celebrarse en escritura pública.

7.6. Obligaciones previas a la escritura de compraventa de bienes inmuebles

El notario tiene que hacer valer sus funciones notariales tales como su función receptiva; que significa cuando las partes explican en términos sencillos lo que desean celebrar, posteriormente el notario tiene que hacer efectiva su función legitimadora, es decir que en ese momento el notario tiene la obligación de verificar que las partes contratantes sean titulares del derecho de conformidad con la ley, de igual manera el notario tiene que hacerse valer que los documentos sean auténticos y fehacientes, para sí posteriormente hacer efectiva su función modeladora.



7.7. Obligaciones posteriores a la escritura de compraventa de bienes inmuebles

- a) Extender el primer testimonio a las partes contratantes, haciendo efectivo el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- b) Remitir al Director del Archivo General de Protocolos dentro de los veinticinco días hábiles siguiente al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa de Bienes Inmuebles
- c) Remitir el aviso dentro de los quince días hábiles siguientes al otorgamiento de escritura pública de compraventa de bienes inmuebles a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a la Municipalidad correspondiente, con el objeto de posibilitar un mejor cumplimiento al pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- d) Razonar el título.
- e) Remitir los avisos correspondientes a los servicios que goza el bien inmueble.

7.8. Impuestos

El contrato de compraventa de bien inmueble esta afecto a pagar los siguientes impuestos:



- Impuesto de Valor Agregado

7.9. Proyecto de escritura de compraventa de derechos posesorios

NUMERO: SETENTA (70) En el municipio de Tiquisate del departamento de Escuintla, el día uno de agosto del año dos mil siete, ANTE MÍ: Humbelina María Pérez Raymundo, Notario, comparecen por una parte el señor: JUAN JOSE PEREZ LOPEZ, de cuarenta años de edad, casado, guatemalteco, agricultor, de este domicilio, se identifica con documento personal de identificación y número de código único de identificación sesenta y siete mil doscientos treinta y uno espacio cinco mil cuatrocientos treinta y dos espacio cero ciento uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien en lo sucesivo del presente instrumento público se le denominará en forma indistinta como la parte VENDEDORA, y por la otra parte comparece la señora: MARIA DEL ROSARIO APARICIO ESQUIBEL, de cincuenta años de edad, casada, guatemalteca, ama de casa, de este domicilio, se identifica con documento personal de identificación y número de código único de identificación noventa y tres mil setecientos sesenta y cinco espacio seis mil ciento treinta y cuatro espacio cero ciento uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, a quien en lo sucesivo del presente instrumento público se le denominará en forma indistinta como la COMPRADORA, ambos comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal consignados y de hallarse en libre ejercicio de sus derecho civiles, y que por el presente acto celebran: **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS POSESORIOS AL CONTADO**, de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERA: Manifiesta la parte



VENDEDORA que es propietaria de los derechos posesorios de un lote de terreno ubicado en el Municipio de Tiquisate del departamento de Escuintla. SEGUNDA: Manifiesta la parte VENDEDORA que sobre el bien objeto del presente contrato no pesan gravámenes, anotaciones o limitaciones que afecten los derechos de la parte COMPRADORA, y que puede iniciar las diligencias de **TITULACIÓN SUPLETORIA**. TERCERA: Que por convenir a sus intereses decidió enajenar el derecho de posesión que tiene sobre el bien identificado en la clausula primera, por el precio o valor de TRES MIL QUETZALES (Q.3,000.00) que tiene recibidos a su entera satisfacción en este momento y en moneda de curso legal con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda a el bien objeto de este contrato, incluyéndose una línea telefónica identificada con el número ocho millones ochocientos catorce mil novecientos setenta y cuatro, la cual se encuentra debidamente instalada, facultado a la parte COMPRADORA a realizar el trámite correspondiente para ponerla a su nombre. CUARTA: La parte compradora manifiesta que acepta de manera expresa la venta que se la hace, y ambos el contenido del presente instrumento público, DOY FE: A) Que lo escrito me fue expuesto por los otorgantes, b) Que tuve a la vista los documentos de identificación personal relacionados, así como el testimonio de la escritura relacionada con que se acreditó la posesión del bien inmueble objeto del presente contrato, c) Que instruí sobre los efectos legales del presente instrumento público y a la obligación del pago del Impuesto del Valor Agregado, así como de titular dicho bien inmueble de conformidad con la ley, d) Por designación de los interesados di integra lectura a lo escrito quienes bien enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan firman juntamente con el notario que autoriza.



7.10. Modalidades de la compraventa

- a) **Compraventa de bienes de menores, incapaces o ausentes:** Es la compraventa en la cual se necesita la autorización judicial, porque previamente para enajenar o gravar bienes de menores, incapaces o ausentes, el que los tenga bajo su administración debe obtener autorización judicial, probando plenamente que hay necesidad urgente o que resulta manifiesta utilidad del acto que se pretende verificar a favor de su representado.

- b) **Compraventa judicial:** Es un acto jurídico de autoridad, que se presenta con las características propias de estos actos, de tal manera que se realiza sin la conformidad del dueño de casa.

- c) **Compraventa de bienes pro indivisos:** Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda como de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla, pudiendo ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la



comunidad. Cada uno podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión este establecida por la ley.

- d) **Compraventa de bienes inmuebles y derechos reales:** Es un contrato bilateral donde ambas partes convienen en realizar un negocio jurídico, en donde el vendedor se compromete a entregar el bien y el comprador hacer efectivo el precio del bien inmueble, aquellos inmuebles que deban inscribirse deberán ser inscritos en el Registro General de la Propiedad por medio del testimonio de la escritura pública.

- e) **Compraventa de propiedad intelectual e industrial:** Este tipo de compraventa deberá ser realizada en documento público, que se inscriba en su respectivo registro, de igual manera la cesión de transmisión de los derechos de propiedad industrial, en sus distintas manifestaciones, se ha de acreditar también en el registro de esta propiedad mediante documento fehaciente.

- f) **Promesa de compraventa:** Es un contrato bilateral donde ambas partes convienen en realizar a futuro un negocio jurídico, en donde el promitente vendedor se compromete a entregar el bien en un plazo convenido y el promitente comprador hacer efectivo el precio del bien inmueble, en el plazo establecido prometiendo ambas partes a cumplir lo regulado en el contrato para posteriormente realizar la escritura traslativa de dominio.



- g) **Compraventa de cosas litigiosas:** Se pueden vender las cosas o derecho litigiosos o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador, de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato.

- h) **Compraventa de derechos hereditarios:** Se pueden vender los derechos hereditarios ya sea del mortual de un proceso intestado o testamentario, siempre y cuando el vendedor sea el titular sobre esos derechos.

- i) **Compraventa al contado:** Es aquella para cuya conclusión se requiere el pago inmediato del precio sin el cual el vendedor no está obligado a la entrega de la cosa.

- j) **Compraventa a plazos o por abonos:** Este tipo de compraventa la modalidad consiste en pagar el precio en partidas parciales con la reserva de dominio, aunque ésta no supone necesariamente una venta en abonos.

- k) **Compraventa con pacto de reserva de dominios:** En este tipo de venta como su nombre lo indica, está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto.

CAPÍTULO VIII

8. Necesidad de regular la expedición de las copias simples legalizadas de escrituras públicas que contengan contratos de compraventa de derechos posesión en el Código de Notariado.

En Guatemala, los abogados y notarios ejercen una profesión liberal, cuyas funciones guardan estrecha relación con la presente tesis, por lo que es menester que el presente trabajo se elabora un análisis jurídico de la función notarial; y en forma general se define como un oficio que ejerce el notario consistente en una actividad o una facultad, que va encaminada a crear y autorizar instrumentos públicos a través de la fe pública notarial con la que el Estado le inviste.

Como se ha observado, el ejercicio de la función notarial en el país y específicamente en el municipio de Tiquisate, departamento de Escuintla, hay constantes problemas a raíz de la posesión de tierras porque en el momento que el notario realiza su función notarial, es decir; facciona un instrumento público como lo es la compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles, que en este caso particular carecen de Registro por ser bienes que aún solamente son posesión de un poseedor legítimo, no genera ningún derecho con relación a la ley por ser un bien inmueble no inscrito; porque aún no es calificada como propiedad privada para que la Constitución Política de la República de Guatemala, reconozca y garantice la propiedad privada como un



derecho inherente de toda persona humana, este bien tiene que gozar de una función calificadora en el Registro de la Propiedad.

El notario al expedir una copia simple legalizada de una escritura matriz, en el cual se otorgó, un contrato de compraventa de derechos de posesión de bien inmueble sin registro, según la legislación vigente guatemalteca, es válido, permitido y hace plena prueba como lo tipifican los Artículos 177 y 186 del Código Civil y Mercantil, Decreto 107, que establecen conducentemente lo siguiente: Artículos 177... “Los documentos expedidos por notario podrán presentarse en copia simple legalizada a menos que la ley exija expresamente testimonio.”; “Artículo 186... Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad”...”

Pero en este caso la ley no regula el número de copias legalizadas, específicamente de instrumentos públicos que contenga compraventa de posesión bienes inmuebles sin registro, por las debilidades jurídicas que representan, vulnerando así la función legitimadora del notario. Es decir que al presentársele este documento, no da la certeza jurídica de que en realidad la persona que se lo presenta sea el propietario del bien inmueble sin registro o el primero en poseer el bien, aún cuando en el instrumento que se vaya a realizar, el vendedor bajo juramento exprese que él sea el legítimo propietario.



Al realizar un análisis jurídico ante tal situación se genera un escenario de vulnerabilidad ante la falsedad, con lo cual el derecho que se origina simplemente se pierde, ante lo cual no existe certeza o seguridad jurídica del contrato. Y como consecuencia del estudio que se concluye, que son varias las consecuencias negativas que se desprenden al realizar un contrato de Compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro al momento de reproducir el instrumento público, el primero de los casos es el comprador no tiene la asesoría sobre las ventajas; y desventajas del contrato, sobre las consecuencias inmediatas y mediatas. Asimismo, el derecho adquirido mediante la copia simple legalizada es ineficiente.

La ineficacia y la falta de certeza jurídica que aqueja el presente estudio, en la reproducción de una copia simple de un contrato de compraventa de derecho de posesión de bien mueble no inscrito o registrado, puede conllevar a una falsedad material que no es más que la imputación de la verdad que puede darse en documentos públicos como el mencionado, es la falsedad documental de alterar un documento causando daño o lesión a tercera persona.

En el resultado de la falsedad material puede provenir de error, cuando de buena fe se cree y afirma como cierto lo que no es, o bien de dolo, a través de ardid, de engaños, exponiendo mentiras o afirmando como cierto lo que se sabe que es contrario a la verdad, por lo tanto el ordenamiento jurídico contempla los delitos que atentan contra la fe pública, los cuales se encuentran comprendidos dentro de la falsificación de documentos, en la cual, pueden ser cometidos por personas que se encuentran



autorizadas para dar validez a actos o hechos jurídicos, asimismo, como expedir documentos públicos, por estar investidas de la fe pública que el Estado deposita en el Notario, teniendo como base su honorabilidad y profesionalismo, pero esto no descarta la posibilidad de poder ser cometidas por particulares, con la única diferencia que estos son castigados en forma particular.

El Estado al establecer este tipo penal persigue el castigo de las personas que pudieran hacer mal uso de la fe pública que él mismo ha depositado en su persona. Es evidente que la falsificación de documentos se origina por la mala fe que posee el funcionario o personas particulares en la elaboración mendazmente tiene un objetivo fundamental en su elaboración de documentos, y es cambiar la verdad por la mentira, y así por medio de ella causar perjuicio a terceras personas.

Otro motivo justificativo de la ineficacia y la falta de certeza jurídica del contrato ya antes mencionado es que la falsedad ideológica recae, no sobre la materialidad, sino sobre el contenido ideal de un acto o documento, donde se expresa la idea principal, el objetivo que conlleva a su legalización pero que por su naturaleza ha sido autorizado mendazmente, como manifiesta Manzini, al indicar que la falsedad ideológica “se encuentra en un acto exteriormente verdadero cuando contiene declaraciones mendaces; y se llama ideológica precisamente porque el documento no es falso en sus condiciones esenciales, pero si son falsas las ideas que en él se afirman como verdaderas”⁵⁰

⁵⁰ Manzini. “Introducción al derecho penal guatemalteco”. Pág. 186.



La falsedad ideológica al igual que la material es una auténtica forma de falsedad documental, tal como es regulada en la legislación por el Código Penal vigente, no como algunos autores desestiman la importancia de cada uno de sus elementos integrantes y, precisamente, “niegan que los casos de falsedad ideológica sean una auténtica falsificación, por entender que son medios de prueba genuinos, aun cuando sea punibles por su contenido falaz”⁵¹

En el momento en que un instrumento público redactado por Notario cause daños y perjuicios a tercera personas por la falsedad ya sea ideológica o material del documento, el Notario recae en responsabilidad notarial, como se hace referencia en el capítulo V, siendo importante que tengamos presente que la responsabilidad en sentido general, y para el efecto consignamos lo que nos plantea Manuel Ossorio en su *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*: Responsabilidad es la “... deuda, obligación de reparar y satisfacer, por sí o por otro, a consecuencia de delito, de una culpa o de otra causa legal”.⁵²

Por su parte Guillermo Cabanellas en su *Diccionario de Derecho Usual*, define la responsabilidad así “Obligación de reparar y satisfacer por uno mismo o en ocasiones especiales, por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado, deuda moral, cargo o conciencia por error. Deber de sufrir las penas establecidas para los

⁵¹ Binding, Citado por Rodríguez Devesa. *Op. Cit.* Pág. 914.

⁵² Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 672.



delitos o faltas cometidas por dolo o culpa. Capacidad para aceptar las consecuencias de un acto consciente y voluntario”.⁵³

Por lo tanto las distintas clases de responsabilidad del notario como se hizo mención en el capítulo V de la presente tesis, el análisis jurídico, sobre la legislación sería el siguiente de conformidad a la Responsabilidad Penal; El notario como profesional facultado para faccionar instrumentos públicos posee responsabilidades en su autorización, ya que su persona lleva implícita la fe pública que el Estado le reconoce legalmente cuando actúa en calidad de su ejercicio profesional.

La responsabilidad penal es una de las más delicadas en que el notario puede incurrir, por ser un profesional liberal de guardar siempre su honorabilidad y decoro ante terceras personas, si falta a la misma y a la fe pública, se obliga jurídicamente con el Estado y la sociedad en pagar su equivocación, que consiste en la privación individual de su libertad. Es decir una vez declarada la culpabilidad penal puede llevar consigo no solamente la suspensión del ejercicio de las funciones del notario, sino la inhabilitación absoluta o especial.

Además, toda persona responsable criminalmente lo es también civilmente, por lo que la consecuencia final de la responsabilidad penal es la civil, como una medida resarcitoria de los daños y perjuicios causados al sujeto pasivo de dicho delito, para una mayor claridad el daño: es el detrimento, perjuicio o menoscabo que por acción de otro

⁵³ Cabanellas, Guillermo. **Op. Cit.** Pág. 574.



recibe en la persona o en los bienes y el perjuicio es: la pérdida de utilidades o de ganancia cierta y positiva que ha dejado de obtenerse. Entre otras de las responsabilidades encontramos la responsabilidad administrativa, que se refiere a las obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público. Ejemplo Avisos, testimonios, Copias simples legalizadas etc. La responsabilidad administrativa consiste en informar a la administración pública de las manifestaciones de voluntad de los particulares.

Se tiene la responsabilidad moral pudiéndola definir como: “La responsabilidad que adquiere el notario al ingresar al ejercicio de su profesión, de cumplir con los mandatos consignados en el Código de Ética Profesional respectivo y así mismo con todas las reglas de humano convivir, y las que dicte su conciencia.”⁵⁴

Este tipo de responsabilidad se refiere a aspectos como la formación de la clientela y publicidad de acuerdo con el decoro profesional, la relación del notario con su cliente, lo relativo al cobro de honorarios, relación con colegas, competencia desleal, actos contrarios al prestigio profesional, etc. Porque el notario al prestar sus servicios profesionales, deberá dirigirse a conseguir la justa, pacífica, armónica y funcional convivencia, del conglomerado social, y deben prestarse ajustados a claras normas éticas y morales, que exigen de cada profesional honor, decoro, rectitud, respeto y dignidad en todas y cada una de sus actuaciones, dignidad profesional que exige de

⁵⁴ Marinelli Golóm, José Dante Orlando. **Las responsabilidades del notario y su régimen en el derecho guatemalteco.** Pág. 9.



cada miembro una conducta recta y ejemplar, pues debe ser un paradigma de honestidad.

Posteriormente he mencionado las consecuencias que contrae la función notarial, en el momento que la copia legalizada promueve a delinquir delitos como estafa, daños y perjuicios e inseguridad en el que hacer del notario, no obstante todas las consideraciones citadas, es menester ejercer un control más eficiente en este tipo de inconvenientes y que mejor limitando la expedición de esta clase de documentos a los notarios, en este caso en la compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles; quien según el Código Civil, Decreto Ley 106: es poseedor el que ejerce sobre un bien todos o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Aquellos poseedores de bienes inmuebles cuyos títulos de propiedad no da la garantía de que se un justo título o título colorado, porque deberá tener únicamente la limitante de carecer de registro; pero en realidad la buena fe del poseedor está desconcertada por creer que la persona de quien recibió la cosa, era dueña de ella y que podría transmitir sin dominio, lo que hace mantener en suspenso esta clase de trámite más administrativo que judicial.

Así los razonamientos lacónicamente citados pero debidamente fundamentados, y en aras del que hacer del notario, pero sobre todo en el respeto al derecho de propiedad, a la buena fe de los contratantes, la seguridad jurídica y la convivencia social, y así poder evitar hechos delictivos, propiamente en casos especiales, pero sobre todo abusando de la buena fe en el negocios jurídico en detrimento del patrimonio del



guatemalteco y ocasionando en la mayoría de los casos desconfianza y cierta incertidumbre en el notario, que debe en este caso, hacer valer su función legitimadora y preventiva, por lo tanto considero necesario, imperativo y urgente regular la expedición de copias simples legalizadas en instrumentos públicos que contengan compraventas de posesión de bienes inmuebles sin registro, para poder así brindar certeza jurídica, sinónimo que se traduce en la confianza, en la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si estos llegarán a producirse le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación del mismo.

Considerando oportuno que antes de proceder a un análisis económico y social, cabe mencionar las palabras de don Luis Recaséns Siches: "El derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar una ineludible exigencia de seguridad, certeza en la vida social. La pregunta del por qué y para qué hacen Derecho los hombres no la encontramos contestada en la estructura de la idea de justicia, ni en el séquito de agregios valores que la acompañan, sino en un valor subordinado a la seguridad correspondiente de una necesidad humana."⁵⁵

Esta necesidad de protección, seguridad, y de garantizar las relaciones sociales, económicas, familiares, da origen a la institución del notariado. Así el notario, tiene la confianza no solo de los particulares, sino del Estado mismo, para prestar seguridad y

⁵⁵Recaséns Siches, Luis. **Vida humana, sociedad y derecho**. Pág. 149



certeza jurídica a las relaciones de la sociedad, por ello tiene más responsabilidad que la mayoría de los ciudadanos.

En esta orden de ideas, el notario al ejercer su función puede incurrir en una serie de responsabilidades no solamente jurídicas como lo he mencionado anteriormente sino también de carácter económico y social; por lo que a manera de ejemplo mencionaré las que a mi criterio es más importante.

Pero antes de ello, quiero referirme el por qué el enfoque al análisis económico y social de la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos notariales que se refieren a contratos de compraventa de bienes inmuebles sin registro en el municipio de Tiquisate del departamento de Escuintla. Pues bien, sabido es por todos que el Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común como lo regula el Artículo 1º. De la Constitución Política de la República de Guatemala, asimismo establece el Artículo 7 del mismo cuerpo legal: El Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia...”

Por lo que el Derecho notarial, no está fuera de esa protección. Y el notario también debe resguardar los intereses económicos, sociales y jurídicos de las personas a quienes presta sus servicios.



De esa manera, el Estado a través del notario está protegiendo a las personas y a la familia. Pero a la vez, protege a las personas del notario, al establecer que el mismo incurre en responsabilidades al no actuar con la debida diligencia en su quehacer notarial, desamparando o defraudando a las personas que en él confiaron.

Ya que al desarrollar, un análisis económico ante la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos notariales que se refieren a contratos de compraventas de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro, es que existen personas que, en una forma pausada o intercalada de tiempo solicitan que el notario le expida copias simples legalizadas, para solicitar préstamos dinerarios a particulares o instituciones financieras; vender cuantas veces quiera una propiedad a sabiendas que la misma ya no le pertenece, es necesario convencer a la población de su actuar errado y del daño que le ocasiona a terceros por la creación de tipos penales como el enriquecimiento ilícito y estafa por la venta repetida de bienes inmuebles no registrables, recordando así los fines del derecho penal siendo estos la sanción y la rehabilitación de las personas que infringen la ley penal, así como una de sus características que es la prevención.

Es oportuno tener en cuenta que la prevención existe de manera general, siendo su finalidad en este caso provocar en toda la población de un Estado el temor a ser castigado penalmente por la transgresión de la ley penal, y la prevención de manera específica para la persona a quien se le condeno y se le hubiese impuesto una pena



por haber delinquido; creándole con ello el temor y así obtener un estado de conciencia para que no vuelva a delinquir.

Como se ha podido indicar en capítulos anteriores, es necesario adoptar decisiones de carácter in positivo, así como mecanismos para exigir el cumplimiento de llevar un control en la expedición de la copias simples legalizadas de compraventas de bienes inmuebles sin registro; ya que el notario debe asegurar su función legitimadora y sobre todo preventiva en la elaboración del documento antes referido, porque su asesoramiento deberá asegurar la correcta formación de la voluntad de las partes y evitar arrepentimientos sin remedio. El control de legalidad permite constatar que cuando las partes se ponen de acuerdo, lo hacen habiéndose cumplido todas las condiciones para que el acuerdo sea válido y eficaz. Porque en el momento de redactar un documento, el notario expresa y consigna por escrito la voluntad de los intervinientes en lenguaje técnico, de contenido preciso, evitado de ambigüedades generadoras de conflictos.

Cuando hace auténtico el documento, le dota, por el poder recibido del Estado, de una presunción de verdad que sólo puede destruirse con pruebas en contrario. Y luego, si es necesario, solventa bajo su responsabilidad, y sin costo adicional, las dificultades que puedan surgir para que la escritura pública produzca todos sus efectos propios; aclarándola, cuando es preciso, y defendiéndola cuando se pretende desvirtuarla.



En el plan de Investigación, se utilizaron encuestas en forma de cuestionarios, dirigidas a habitantes del Municipio de Tiquisate, departamento de Escuintla, durante el año 2012.

Y para confirmar o descartar la hipótesis formulada, se utilizó un cuestionario dirigido a notarios, que ejercen la profesión en el municipio de Tiquisate, departamento de Escuintla.





CONCLUSIONES

1. El notario ejerce su función cuando entra en contacto con las partes, realiza un acercamiento de ambos hacia el instrumento público, asesora a sus clientes que al realizar un contrato este se convierte en bilateral, oneroso, conmutativo, traslativo de dominio; por el que una persona vende un bien del cual es legítimo propietario, a otra persona a cambio de un precio estimado en dinero; haciendo con esto, la diferencia entre obtener un derecho de posesión.
2. Las consecuencias que contrae la función notarial, en el momento de expedir una copia simple legalizada de compraventa de derechos de posesión de bien inmueble sin registro, promueve a la estafa, daños y perjuicios; así como a la inseguridad en el ejercicio del notariado, como también en el patrimonio de las personas; el notario incurre en responsabilidad en el ejercicio de su función, cuando causa daño a un particular; o bien, al Estado, al no actuar con la debida diligencia en el ejercicio de su función.
3. La ineficacia y la falta de certeza jurídica, en la reproducción de una copia simple de un contrato de compraventa de derechos de posesión de bien mueble no inscrito, puede conllevar a una falsedad material; que no es más que la imputación de la verdad que puede darse en documentos públicos como el mencionado, en el Decreto 314 del Código de Notariado, aun no existe una figura legal del control en



la expedición de la copias simples legalizadas de compraventas de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro.



RECOMENDACIONES

1. Para asegurar el cumplimiento de la obligación, es necesario que el notario lleve control de las copias simples legalizadas, sobre la compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro, e implementar las medidas coercitivas respectivas, que garanticen el derecho de posesión y fortalecer el ejercicio de la fe pública notarial.
2. El notario, al prestar sus servicios profesionales, ha de dirigirse con la justa, pacífica, armónica y funcional convivencia, del conglomerado social, y prestarse ajustado a claras normas de ética y moral; asimismo, en todas y cada una de sus actuaciones, debe presentarse con honor, decoro, rectitud, respeto y dignidad profesional.
3. El notario como asesor, debe de convencer a la población que el actuar errado ocasiona daños a terceros, con el enriquecimiento ilícito y estafa por la venta repetida de bienes inmuebles no registrables; siendo conveniente establecer las responsabilidades del notario mediante las adiciones legales en la que se fundamenta la presente tesis, pudiéndose tomar en cuenta el anteproyecto a las ampliaciones del Código de Notariado Decreto número 314, y así tener una adecuada interpretación y correcta aplicación del Código de Notariado, dada la importancia de la semántica jurídica, la cual debe estar presente en la promulgación de la legislación nacional.





ANEXOS





ANEXO I
INVESTIGACIÓN DE CAMPO

(CUESTIONARIO)

1. Autorizó usted escrituras públicas de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro en los años 2009 hasta la actualidad:
SI:___ NO:___
2. Cuantas escrituras públicas de compraventa de posesión de bienes inmuebles sin registro autorizo en los años 2009 hasta la actualidad:_____
3. Conoce usted, las consecuencias jurídicas que ocasiona la reproducción de una copia simple legalizada de un contrato de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro: SI___ o NO___
4. Usted como Notario ha sido sorprendido posteriormente al expedir una Copia Simple Legalizada de Instrumento Públicos que se refieran a compraventa de derechos de posesión de Bienes Inmuebles sin Registro: SI_____ o NO_____
5. Considera usted necesario la necesidad de regular la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos que se refieran a compraventa de posesión de bienes inmuebles sin registro: SI:_____ NO:_____
6. Usted como profesional del derecho que medidas considera necesarias para regular la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos que se refieran a compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin



registro: _____

7. Estaría usted de acuerdo en que se regulen sanciones penal y administrativas para aquellos notarios que con dolo se excedan en la emisión de las copias simples legalizadas de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro: _____ Porque: _____



ANEXO II

ANÁLISIS DE MOTIVOS

En la investigación que se realizó se tomó como análisis a cierto número de notarios (8 para ser exacta) de los que ejercen la función notarial en el Municipio de Tiquisate, del departamento de Escuintla, durante los años 2009 hasta la actualidad, con el fin de establecer; los motivos por los cuales los notarios no llevan un control en la emisión de las copias simples legalizadas de las compraventas de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro.

Véanse los resultados consolidados o resumidos en el cuadro que se localiza en el anexo de la presente tesis y los ocho cuestionarios que se pasaron para obtener la información de campo, y los cuales aparecen en forma consolidada en dicho cuadro, hechas las salvedades y aclaraciones pertinentes.

Por todo lo anterior es conveniente establecer las responsabilidades del notario mediante las reformas legales del caso y por tal motivo presento el anteproyecto a las ampliaciones del Código de Notariado, de la forma siguiente:





ANEXO III

ORGANISMO LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

DECRETO No. _____

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA:

CONSIDERANDO:

Que corresponde al Estado fortalecer la seguridad, incluyendo la seguridad jurídica del sistema legal existente en el país, propiciando las condiciones que sean necesarias y acordes con la Constitución Política de la República de Guatemala;

CONSIDERANDO:

Que para asegurar el cumplimiento de la obligación del notario que permita llevar un control de las Copias Simples Legalizadas, sobre la compraventa de derechos de posesión de Bienes Inmuebles sin registro, es necesario implementar las medidas coercitivas respectivas;

CONSIDERANDO:

Que para garantizar el derecho de propiedad y fortalecer el ejercicio de la fe pública notarial, se hace necesario e imprescindible reformar el Artículo 73 del Código de Notariado Decreto Número 314 del Congreso de la República;



POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) y c) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

Reforma al Código de Notariado Decreto No. 314

Artículo 1.- Se adiciona el Artículo 73 Bis: El notario deberá llevar un control de números de copias legalizadas de aquellos instrumentos que contengan compraventas de bienes inmuebles sin registro. E inscribirlo en el registro de Información Catastral dentro de un plazo de quince días posteriores a la realización de la venta. Los notarios que omitirán llevar el control del número de copias legalizadas de los instrumentos públicos de compraventa de bienes inmuebles sin registro **y omitieren la inscripción respectiva**, incurrirá en una multa de: cincuenta quetzales (Q.50.00) que pasarán a los fondos privativos del organismo judicial.

En caso de reincidencia, las multas podrán ser hasta de cien quetzales (Q. 100.00) o suspensión de un mes hasta un año. La sanción se hará en auto acordado con justificación de motivos.



Artículo 2.- Se adiciona el Artículo 73 Ter: Los notarios que no acrediten haber satisfecho la multa establecida en la presente ley no se les venderán papel sellado de protocolo ni especies fiscales. Para tal efecto el Director del Archivo General de Protocolos enviará a la Superintendencia de Administración Tributaria, una copia a las administraciones departamentales una lista de los notarios que hayan incurrido en la relacionada omisión.

Artículo 3.- Se adiciona el Artículo 73 Quater: Los notarios que hubieren omitido la disposición del Artículo 73 Bis de la presente ley y causaren daños y perjuicios a terceras personas, quedará inhabilitado para ejercer el notariado, siempre y cuando hubiere sido condenado en sentencia firme.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 4.- Al entrar en vigor la presente ley quedan derogadas las disposiciones legales que se opongan a la misma.

Artículo 5.- La presente ley entrará en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo, Para su publicación y cumplimiento, Dado en el Palacio del Organismo, Legislativo, en la ciudad de Guatemala.



Finalmente cabe decir, para que el notario guatemalteco, preste un servicio responsable es necesario tomar en consideración el anteproyecto de ley antes redactado, ante la emisión de las copias simples legalizadas de compraventa de bienes inmuebles sin registro, con el fin de proteger los intereses de las personas que confían en él, y así fortalecer la seguridad, incluyendo la seguridad jurídica del sistema legal, ayudando con ello a que las relaciones jurídicas, económicas y sociales se generen de la mejor forma, para el progreso de la sociedad a la que sirve.



ANEXO IV

Universidad San Carlos de Guatemala

Facultad de ciencias jurídicas y sociales

Ciudad universitaria

CUESTIONARIO

1. Autorizó usted escrituras públicas de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro en los años 2009 hasta la actualidad:
SI:___ NO:___
2. Cuantas escrituras públicas de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro autorizo en los años 2009 hasta la actualidad_____
3. Conoce usted, las consecuencias jurídicas que ocasiona la reproducción de una copia simple legalizada de un contrato compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro: SI___ o NO___
4. Usted como Notario ha sido sorprendido posteriormente al expedir una Copia Simple Legalizada de Instrumento Públicos que se refieran a compraventa de derechos de posesión de Bienes Inmuebles sin Registro: SI_____ o NO_____
5. Considera usted necesario la necesidad de regular la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos que se refieran a compraventa de posesión de bienes inmuebles sin registro: SI:_____ NO:_____
6. Usted como profesional del derecho que medidas considera necesarias para regular la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos que se refieran a compraventa de posesión de bienes inmuebles sin registro:



7. Estaría usted de acuerdo en que se regulen sanciones penal y administrativas para aquellos notarios que con dolo se excedan en la emisión de las copias simples legalizadas de compraventa de posesión de bienes inmuebles sin registro: _____ Porque: _____



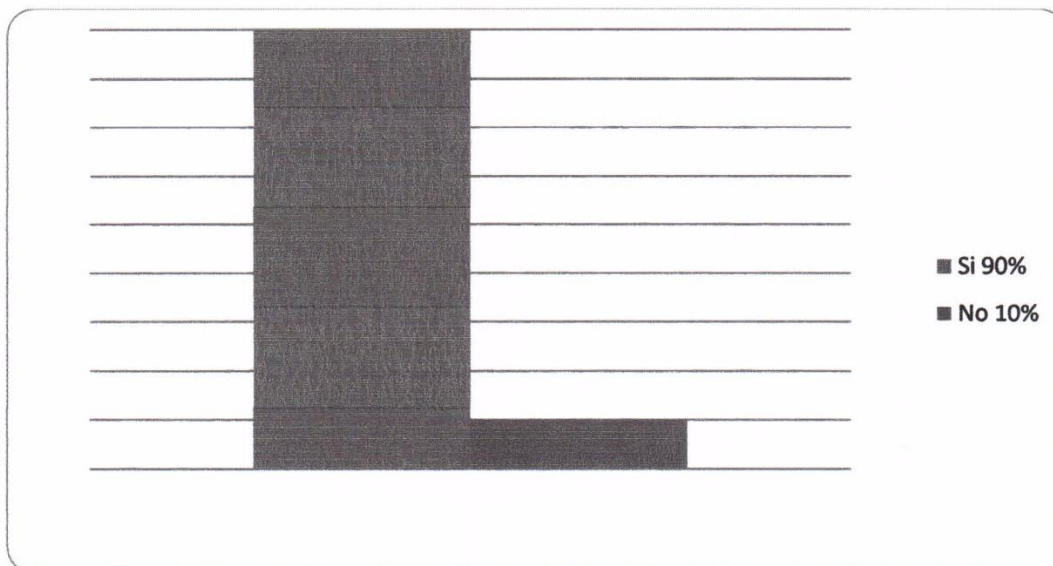
ANEXO V
RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN
CUADRO CONSOLIDADO DE LAS RESPUESTAS SUMINISTRADAS POR LOS
NOTARIOS
ENCUESTADOS

NOTARIOS	RESPUESTAS						
	1	2	3	4	5	6	7
1	SI	10	SI	NO	SI	Registrar	NO
2	SI	10	SI	NO	SI	Control	SI
3	SI	80	SI	NO	SI	Registrar	SI
4	SI	35	SI	SI	SI	Inscribir	SI
5	SI	100	SI	SI	SI	Reformar	SI
6	SI	30	NO	SI	NO	Control	NO
7	SI	115	SI	SI	NO	Control	SI
8	NO	22	SI	SI	SI	Registral	SI



ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

1. Autorizó usted escrituras públicas de compraventa de posesión de bienes inmuebles sin registro en los años 2009 hasta la actualidad.

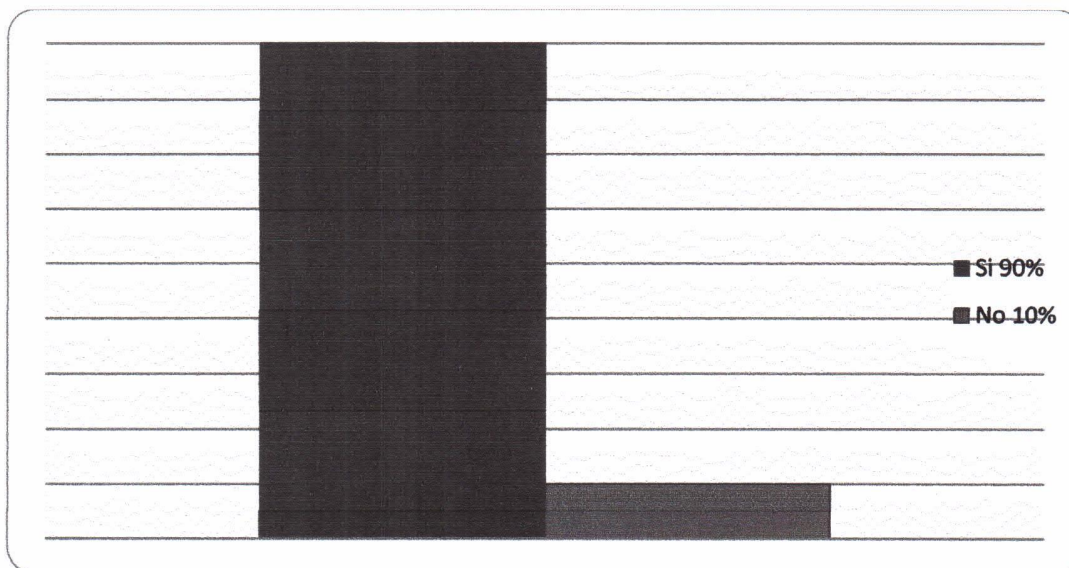


INTERPRETACIÓN:

De los notarios encuestados el 90 % respondió que durante los años 2009 hasta la actualidad sí autorizaron Escrituras Públicas de Compraventa de Posesión de Bienes Inmuebles sin Registro y el 10 % respondió que no autorizo este tipo de instrumento.



2. Conoce usted, las consecuencias jurídicas que ocasiona la reproducción de una copia simple legalizada de un contrato de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro.

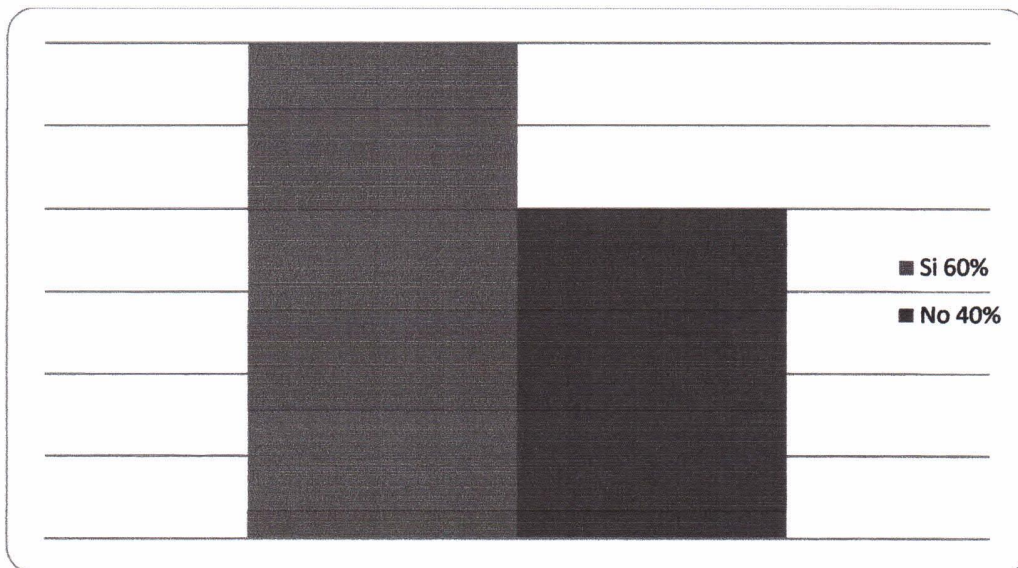


INTERPRETACIÓN:

De los notarios encuestados el 90 % respondió que sí conoce de las consecuencias jurídicas que ocasiona la reproducción de una Copia Simple Legalizada de una Compra Venta de Bienes Inmuebles sin Registro, y el 10 % respondió que no conoce dichas consecuencias jurídicas.



3. Usted como notario ha sido sorprendido posteriormente al expedir una Copia Simple Legalizada de Instrumento Públicos que se refieran compraventa de derechos de posesión de Bienes Inmuebles sin Registro

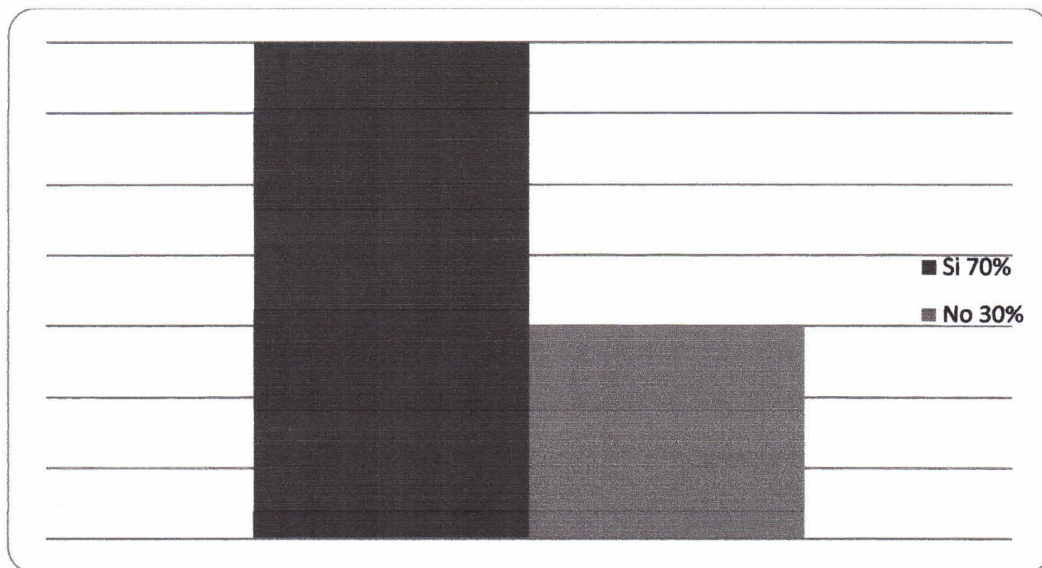


INTERPRETACIÓN:

De los Notarios encuestados el 60 % que ha sido sorprendido al expedir Copia simple Legalizada de una compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin Registro, y el 40 % no ha sido sorprendido al expedir tales Copias Simples Legalizadas.



4. Considera usted necesario la necesidad de regular la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos que se refieran a compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro.

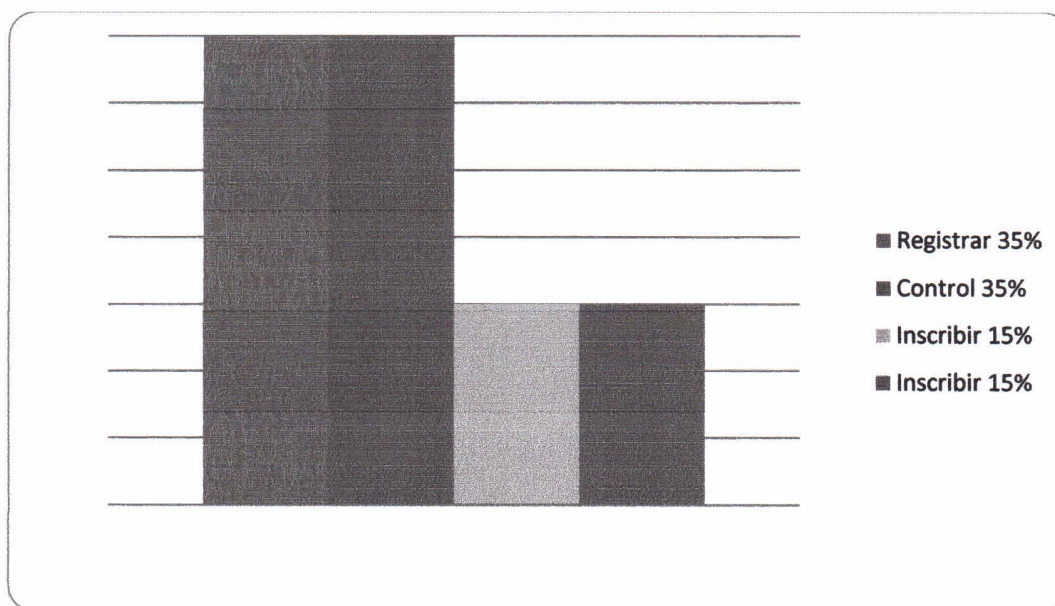


INTERPRETACIÓN:

De los notarios encuestados el 70 % considera que si es necesario la necesidad de regular las copias simples legalizadas de una compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro, y el 30 % manifestó que no lo creen necesario regularlas.



5. Usted como profesional del derecho que medidas considera necesarias para regular la expedición de copias simples legalizadas de instrumentos públicos que se refieran a compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro.

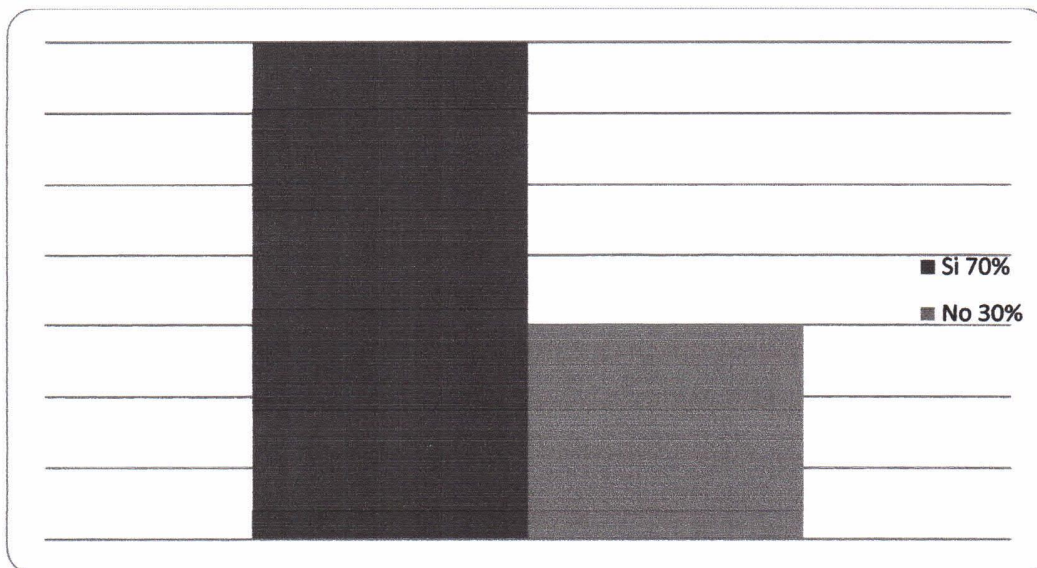


INTERPRETACIÓN:

- El 35% de notarios considera que la medida necesaria para regular las copias simples legalizadas es registrarlas al registro de información catastral.
- El 35% considera que es necesario llevar un control de las mismas.
- El 15% considera inscribirlas en un registro especial.
- El 15% considera necesario reformar el código de notariado.



6. Estaría usted de acuerdo en que se regulen sanciones penales y administrativas para aquellos notarios que con dolo se excedan en la emisión de las copias simples legalizadas de compraventa de derechos de posesión de bienes inmuebles sin registro



INTERPRETACIÓN:

El 70 % de notarios considera que si es necesario regular sanciones penales y administrativas que se excedan a la emisión de las copias simples legalizadas de compra ventas de bienes inmuebles sin registro y el 30 % considera que no sería necesario regular ese tipo de sanciones.





BIBLIOGRAFÍA

- ARGENTINO, Neri I. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina (s.e.) 1980
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 11ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L, 1976.
- COLEGIO DE NOTARIO DE LIMA. **Revista notarios**. Lima, Perú: 1993.
- COUTURE, Eduardo J. **Fundamento del derecho procesal civil**. México: Ed. Nacional, 1984.
- DE LA CAMARA ALVAREZ, Manuel. **El notario latino y su función**. Publicación del Colegio de Abogados Servi prensa Centroamericana. Guatemala, 1973.
- GARCÍA CIFUENTES, Abel Abraham. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Guatemala: Ed. Landivar, 1970.
- GIMÉNEZ ARNAUD, Enrique. **Introducción al derecho notarial**, Madrid, España: Ed. Revista de Derecho notarial, 1944.
- GONZALES, Carlos Amérito. **Derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. la Ley, S.A., 1971.
- LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. de Palma, 1966.
- MARINELLI GOLOM, José Dante Orlando. **Las responsabilidades del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**. Guatemala (s.e.) 1979.
- MONZÓN PAZ, Guillermo Alfonso. **Introducción al derecho penal guatemalteco**. 1º. ed. Guatemala (s.e.) 1980.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. 4ª. Edición, Guatemala (s.e.) 1994.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L, 1974.
- PELOSI, Carlos A. **El documento notarial**. ed. Astrea. Buenos Aires, Argentina, 1987.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Iconografía notarial mexicana**. Imprenta Aldina, México, 1988.



PEREZ FIGUEROA, Lidia Rubí. **La responsabilidad del notario dentro del ámbito económico-social guatemalteco.** Tesis de Graduación, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1992.

SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Costa Rica: Ed. Costa Rica. 1973.

SANAHUJA Y SOLER, José María. **Tratado de derecho notarial.** ed. 1ra. 2t. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1945

VALVERDE VALVERDE, Calixto. **Derechos personales o de obligaciones.** 4º. Ed. Talleres Tipográficos Cuesta. Valladolid, España, 1937.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106 del Congreso de la República de Guatemala, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107 del Congreso de la República de Guatemala, 1963.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 314, 1946.

Código Penal. Congreso de la República, Decreto 17-73, 1973.

Ley del Impuesto al Valor Agregado IVA. Congreso de la República de Guatemala Decreto 27-92, 1992.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-89 1989.

Ley de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolo. Congreso de la República de Guatemala Decreto 37-92, 1992.

