

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

**LA VULNERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LOS TESTIMONIOS  
MANUSCRITOS O TRANSCRITOS DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

**MIRLA EDITH TORRES QUIÑONEZ**

**Guatemala, agosto de 2015**

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

**LA VULNERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LOS TESTIMONIOS  
MANUSCRITOS O TRANSCRITOS DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MIRLA EDITH TORRES QUIÑONEZ**

Previo a conferírsele el Grado Académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

**Guatemala. agosto de 2015**

**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 I:	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
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.	Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ**  
**EL EXÁMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

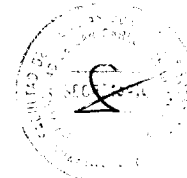
**Primera Fase:**

Presidente:	Lic.	Carlos Alberto Godoy Florián
Vocal:	Lic.	Ángel Roberto Tepáz Gómez
Secretario:	Lic.	Franklin Tereso Azurdia Marroquín

**Segunda Fase:**

Presidente:	Licda.	Eloísa Mazariegos Herrera
Vocal:	Lic.	Héctor David España Pinetta
Secretario:	Lic.	Gamaliel Sentés Luna

**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 del Examen General Público).



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 27 de octubre de 2014.**

Atentamente pase al (a) Profesional, GUSTAVO ADOLFO JERONIMO CASTILLO  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
MIRLA EDITH TORRES QUIÑONEZ, con carné 9111715,  
 intitulado LA VULNERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LOS TESTIMONIOS MANUSCRITOS O  
TRANSCRITOS DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar 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, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

*[Handwritten Signature]*  
**DR. BONERGE AMILCAR MEJIA ORE**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 20 / 01 / 2015

Asesor(a)



LIC. GUSTAVO ADOLFO JERÓNIMO CASTILLO  
ABOGADO Y NOTARIO

1ª. Avenida 3-70 zona 3, Boca del Monte  
Villa Canales, Guatemala  
Guatemala, C. A.  
Teléfono: 2448-0254

Guatemala, 14 de abril de 2015.

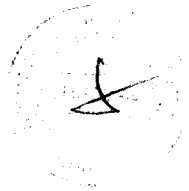
Respetable Doctor:

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

Señor Decano:

En cumplimiento a oficio de fecha veintisiete de octubre de dos mil catorce, por la cual se me designó asesor de la bachiller **MIRLA EDITH TORRES QUIÑONEZ**, en la realización de su trabajo de tesis de grado intitulado "**LA VULNERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LOS TESTIMONIOS MANUSCRITOS O TRANSCRITOS DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS**", respetuosamente me permito informar a usted lo siguiente:

- a) El trabajo de investigación se enfoca en demostrar que por el uso excesivo de los testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos, se ha vulnerado el derecho de propiedad de los propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad.
- b) Se comprobaron las hipótesis planteadas ya que en la actualidad efectivamente genera incertidumbre jurídica la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos y que la expedición de los testimonios manuscritos o transcritos ha provocado el despojo de bienes inmuebles o inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad.
- c) La conclusión discursiva es congruente con el trayecto de la investigación.



**LIC. GUSTAVO ADOLFO JERÓNIMO CASTILLO**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**1ª. Avenida 3-70 zona 3, Boca del Monte**  
**Villa Canales, Guatemala**  
**Guatemala, C. A.**  
**Teléfono: 2448-0254**

- d) Durante el desarrollo de la presente investigación se hizo uso de los métodos inductivo, deductivo y el analítico así como las técnicas de investigación de fichas bibliográficas, y la adecuada aplicación de la normativa legal, con la finalidad de desarrollar las teorías que sustentan la presente investigación.
- e) El trabajo realizado, contenido en cuatro capítulos, comprende los aspectos más importantes del tema tratado, desarrollándose técnicamente la bibliografía consultada, la cual es adecuada y suficiente.
- f) El trabajo resalta la importancia del derecho de propiedad, la seguridad jurídica notarial, la fe pública notarial y el valor probatorio del instrumento público; siendo de singular importancia la regulación legal de las formas de extenderse el testimonio del instrumento público, para lo cual se propone suprimir el compulsado del instrumento matriz en forma manuscrita o transcrita, para lograr las finalidades de garantía y seguridad jurídica.

En razón de lo expuesto, soy de la opinión de emitir **DICTAMEN FAVORABLE** del trabajo de mérito, para que sea discutido en el examen, previo a que la sustentante opte al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Manifiesto de forma expresa de conformidad con el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General y Público, que no soy pariente con la estudiante dentro de los grados de ley.

Sin otro particular, se suscribe de usted;

Atentamente:

**Lic. Gustavo Adolfo Jerónimo Castillo**  
**Asesor de Tesis**  
**Colegiado Activo No. 5741**

Lic. Gustavo Adolfo Jerónimo Castillo  
ABOGADO Y NOTARIO



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

*[Handwritten mark]*

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 08 de julio de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MIRLA EDITH TORRES QUIÑONEZ, titulado LA VULNERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LOS TESTIMONIOS MANUSCRITOS O TRANSCRITOS DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

*[Handwritten signature]*

BAMO/srrs  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Gracias Señor por ser fiel a tus promesas y enseñarme a esperar pacientemente por esta bendición.
- A MI PADRE:** Mario Edgar Torres Morales (Q.E.P.D.), gracias por darme la vida y porque donde estés estarás orgulloso de mí.
- A MI MADRE:** María Amparo Quiñónez Silva, gracias mami por brindarme tu apoyo en todo momento y por confiar en que podía lograr esta meta.
- A MIS HIJOS:** Carolina Isabel, Ronald Abel y Karen Lucía Ramírez Torres, a quienes amo con todo mi corazón.
- A MI ESPOSO:** Por su apoyo, para que alcanzara mi meta.
- A MIS HERMANOS:** Mynor, Edgar, Patricia, Adriana, Marco y Ana, por su confianza en mí.
- A:** Las familias Jerónimo Ramírez y Ramírez Nájera. Gracias por su aprecio y apoyo para alcanzar mi meta.





**A:** Licda. Ana María Rodas Monzón de Godoy, Lic. Gustavo Adolfo Jerónimo Castillo y Lic. Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, a quienes guardo respeto, admiración y cariño, por sus sabias y acertadas enseñanzas recibidas.

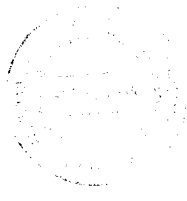
**A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## PRESENTACIÓN

Con frecuencia se escucha en los medios de comunicación escritos y audiovisuales que algunos notarios y personas particulares se confabulan para estafar a propietarios de bienes inmuebles registrados en el Registro General de la Propiedad, consideré necesario presentar para su aprobación el presente punto de tesis intitulado “La vulnerabilidad del derecho de propiedad por los testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos”, ya que varias personas han sido víctimas del despojo de sus bienes por el actuar de algunos notarios y personas particulares procediendo de una forma aparentemente lícita.

Por ello, se plantea la hipótesis de que si genera incertidumbre jurídica la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos. Si genera incertidumbre este procedimiento de reproducción de los instrumentos públicos pues por medio de ellos se ha estafado a terceros de buena fe. La segunda hipótesis planteada, es la expedición de los testimonios manuscritos o transcritos ha provocado el despojo de bienes muebles o inmueble inscritos en el Registro General de la Propiedad, cuya respuesta es positiva ya que por este procedimiento de reproducción de instrumentos públicos se ha despojado de sus bienes inmuebles a sus legítimos propietarios. La naturaleza jurídica del tema de investigación es de derecho privado y se delimitó en el departamento de Guatemala y la delimitación temporal es del año 2009 al 2013.



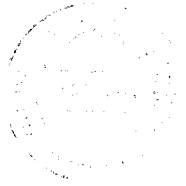
## HIPÓTESIS

La hipótesis del presente tema de investigación es si en la actualidad genera incertidumbre jurídica la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos, lo cual es afirmativo puesto que debido a esta forma de reproducir los instrumentos públicos algunos notarios y personas particulares, han utilizado esta forma de reproducción de los mismos para poder despojar de sus propiedades inmuebles a sus legítimos dueños en el Registro General de la Propiedad.

Y debido a este problema, los propietarios deben reivindicar su derecho de propiedad accionando ante los tribunales de justicia.

Se ha logrado establecer, que se han realizado estas estafas por medio de los testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos presentados al Registro General de la Propiedad.

Y la segunda hipótesis de la presente investigación, es que la expedición de los testimonios manuscritos o transcritos ha provocado el despojo de bienes muebles o inmueble inscritos en el Registro General de la Propiedad. Efectivamente, la mayoría de casos en los que se ha despojado de sus bienes a propietarios de bienes inmuebles por medio de la expedición de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Después de haber planteado la hipótesis del presente tema de investigación, es necesario comprobar la hipótesis. Por lo que a continuación, detallaré los diversos problemas jurídicos por los que genera incertidumbre en la actualidad la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos.

Como puede establecer el actual Código de Notariado vigente en la República de Guatemala, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, el cual se creó y entró en vigencia el 1º. de enero de 1947, es decir, tres años después de la Revolución de 1944, el legislador de acuerdo a esa época, facultó a los notarios para reproducir los testimonios de los instrumentos públicos mediante, copias que pueden realizarse con escritura a máquina o manuscrita; la forma transcrita y por medio de copias fotostáticas o fotográficas de los instrumentos, pues no se contaba con medios electrónicos para poder reproducir los instrumentos públicos, por ello es que estableció que el notario podía extender testimonios de los instrumentos públicos en forma manual, transcrita y fotostática o fotográfica, pues eran los únicos medios de la época para hacerlo. Debido a que el Código de Notariado no ha tenido reformas desde la vigencia del mismo, se ha abusado por algunos notarios y personas particulares el uso de la forma manuscrita o transcrita de reproducir los instrumentos públicos, para poder apropiarse ilícitamente de bienes inmuebles.



## ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

### CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad y su protección constitucional en Guatemala .....	1
1.1. Definición de propiedad .....	1
1.2. Concepto de derecho real.....	2
1.3. Modos de adquirir la propiedad .....	2
1.3.1. Modos originarios de adquirir la propiedad .....	3
1.3.1.1. Ocupación .....	3
1.3.1.2. Posesión.....	4
1.3.1.3. Usucapión.....	6
1.3.1.4. Accesión.....	6
1.3.2. Modos derivados de adquirir la propiedad .....	7
1.3.2.1. Mortis causa .....	7
1.3.2.2. Entre vivos.....	10
1.4. Contenido del derecho de propiedad .....	13
1.5. La propiedad como derecho individual .....	15
1.6. Fundamento constitucional del Registro General de la Propiedad .....	16

### CAPÍTULO II

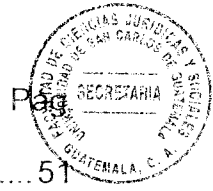
2. Derecho notarial, el ejercicio notarial y el notario.....	19
2.1. Definición de derecho notarial .....	19
2.2. Objeto y contenido del derecho notarial.....	20
2.3. Características del derecho notarial.....	20
2.4. Principios del derecho notarial.....	21
2.5. Relación del derecho notarial con otras ramas del derecho .....	24
2.6. Carácter adjetivo del derecho notarial .....	26



2.7. Sistemas notariales.....	26
2.8. Características del sistema sajón .....	26
2.9. Función principal en el sistema sajón .....	27
2.10. Características del sistema latino .....	27
2.11. Funciones del notario en el sistema latino .....	29
2.12. Definición de notario .....	30
2.13. Requisitos para ejercer el notariado .....	31
2.14. Impedimentos absolutos para ejercer el notariado .....	32
2.15. Impedimentos temporales o relativos para ejercer el notariado.....	34
2.16. Funciones que comprende la actividad notarial.....	36
2.17. Finalidades de la función notarial .....	38
2.18. Función notarial .....	39
2.19. La fe pública .....	40
2.20. Fundamento de la fe pública.....	40
2.21. Fe pública notarial y registral .....	41
2.22. Responsabilidades del notario.....	41
2.23. La relación notarial.....	43
2.24. Naturaleza jurídica.....	43
2.25. Sujetos de la relación notarial.....	44
2.26. Elección del notario.....	44
2.27. Derechos y obligaciones de los sujetos de la relación notarial .....	45
2.28. Honorarios profesionales y arancel .....	45
2.29. Extinción de la relación notarial .....	46

### CAPÍTULO III

3. El protocolo y los instrumentos públicos .....	49
3.1. Definición de protocolo .....	49
3.2. Definición de instrumento público .....	50
3.3. Clasificación de los instrumentos públicos.....	50



- 3.3.1. Principales ..... 51
- 3.3.2. Secundarios ..... 51
- 3.3.3. Dentro del protocolo ..... 51
- 3.3.4. Fuera del protocolo ..... 51
- 3.4. Características del instrumento público ..... 51
- 3.5. Fines del instrumento público ..... 54
- 3.6. Instrumentos públicos dentro del protocolo ..... 54
- 3.7. Instrumentos públicos fuera del protocolo ..... 55
- 3.8. Forma de reproducir las escrituras matrices, razones de legalización de firmas y actas de protocolización ..... 55
- 3.9. Testimonio ..... 56
- 3.10. Testimonio especial ..... 57
- 3.11. Copia simple legalizada ..... 57
- 3.12. Expedición del testimonio ..... 57
- 3.13. Formas de extender testimonios ..... 58
- 3.14. Valor probatorio de los testimonios ..... 59
- 3.15. Testimonios parciales ..... 59
- 3.16. Testimonio irregular ..... 60

**CAPÍTULO IV**

- 4. Derecho registral definición, principios registrales y Registro General de la Propiedad ..... 63
  - 4.1. Definición de derecho registral ..... 63
  - 4.2. Objeto y fin del derecho registral ..... 63
  - 4.3. Naturaleza jurídica ..... 64
  - 4.4. Autonomía del derecho registral ..... 64
  - 4.5. Sistemas registrales ..... 64
  - 4.6. Clasificación de los sistemas registrales ..... 65
    - 4.6.1. Características del sistema francés ..... 65



Pág.

4.6.2. Características del sistema alemán .....	66
4.6.3. Características del sistema español.....	67
4.6.4. Características del sistema australiano.....	68
4.7. Sistema registral aplicado en Guatemala .....	69
4.8. Principios registrales.....	70
4.9. Etimología del vocablo registro, definición de registro, definición legal del Registro General de la Propiedad .....	72
4.9.1. Etimología del vocablo registro .....	72
4.9.2. Definición de registro.....	72
4.9.3. Definición legal del Registro General de la Propiedad .....	73
4.10. Vulnerabilidad del derecho de propiedad por los testimonios manuscritos o transcritos .....	73
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>81</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>83</b>





## INTRODUCCIÓN

Se realizó esta investigación por la frecuencia en que propietarios de bienes inmuebles son despojados de sus propiedades inscritas en el Registro General de la Propiedad por notarios inescrupulosos y/o personas particulares que han falsificado firmas y sellos de notarios fallecidos, presentando ante el Registro testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos de negocios jurídicos inexistentes y por la fe pública notarial los documentos presentados al Registro son verídicos y son inscritos, teniendo que acudir a los tribunales de justicia para reivindicar la propiedad de sus bienes ante terceros que de mala fe les han despojado de sus bienes.

Este problema jurídico de la vulnerabilidad del derecho de propiedad por los testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos se da porque el inciso a) del Artículo 67 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala establece las formas para reproducir los instrumentos públicos por medio de copias manuscritas o transcritas y por medio de copias fotostáticas o fotográficas. Las formas manuscritas o transcritas han sido aprovechadas por personas inescrupulosas para despojar de una forma lícita aparentemente, a los propietarios de inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y se les ha vulnerado su derecho de propiedad y el Estado de Guatemala no cumple con su deber de otorgar certeza jurídica y seguridad a sus habitantes a través del Registro General de la Propiedad, por lo que es necesario suprimir el inciso a) del Artículo 67 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, de allí, la importancia de la investigación.

El objetivo general de la investigación era determinar que si la función notarial en la expedición de los testimonios manuscritos o transcritos está deteriorando la fe pública notarial y demostrar que la falta de atención del Estado en crear seguridad y control vulnera el derecho de propiedad de los habitantes de la República de Guatemala. Dicho objetivo fue alcanzado pues efectivamente se logró establecer que el uso excesivo y malicioso de la expedición de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos



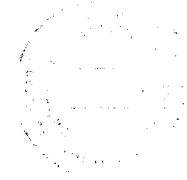
públicos ha sido el mecanismo utilizado por notarios inescrupulosos asociados con bandas delictivas dedicadas a despojar de una forma aparentemente lícita a propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Las hipótesis planteadas son: que si genera incertidumbre jurídica en la actualidad la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos y si la expedición de los testimonios manuscritos o transcritos ha provocado el despojo de bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad. Las hipótesis planteadas fueron comprobadas pues sí genera incertidumbre jurídica la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos, pues estas formas de expedir los testimonios de los instrumentos públicos ha provocado en muchas ocasiones el despojo a los propietarios de bienes inmuebles de sus propiedades inscritas en el Registro General de la Propiedad.

Los métodos de investigación científica utilizados fueron: a) Inductivo-deductivo; y b) analítico y la técnica de investigación aplicada fue el uso de fichas bibliográficas.

Los capítulos del cuerpo de la presente tesis son los siguientes: el primer capítulo, indica el derecho de propiedad y su protección constitucional en Guatemala; el segundo capítulo, analiza el derecho notarial, el ejercicio notarial y el notario; el tercer capítulo, señala el protocolo y los instrumentos públicos; y el cuarto capítulo, estudia el derecho registral, definición, principios registrales y Registro General de la Propiedad.

Espero que esta investigación sea de utilidad tanto para los profesionales de derecho y estudiantes universitarios, para poder solucionar la problemática jurídica que ocasiona la extensión de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos.



## CAPÍTULO I

### 1.El derecho de propiedad y su protección constitucional en Guatemala

#### 1.1. Definición de propiedad

Definición de propiedad: “Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por lo que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que impone la ley”.<sup>1</sup>

Para el autor Manuel Ossorio la propiedad es: “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.”<sup>2</sup>

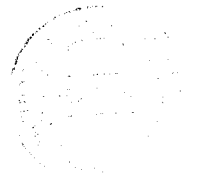
El Código Civil de Guatemala, en el Artículo 464, define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

A mi juicio, la propiedad es la facultad que tienen las personas de gozar, disfrutar y disponer de los bienes, observando las disposiciones legales.

---

<sup>1</sup> <http://wikipedia.org> (10 de agosto de 2014).

<sup>2</sup> Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 619.



## 1.2. Concepto de derecho real

El autor Néstor Jorge Musto define al derecho real: "Como aquel que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de modo que el sujeto puede obtener provecho del objeto, sin intervención de otra persona."<sup>3</sup>

La opinión de la autora de esta tesis, es que el derecho real es el poder directo e inmediato que tiene una persona sobre una cosa, es el derecho que tiene una persona sobre un bien mueble o inmueble de usar y disponer de él como mejor le parezca conveniente, observando las limitaciones de ley.

## 1.3. Modos de adquirir la propiedad

Los civilistas especialmente latinos, según el autor Alfonso Brañas denominan los modos de adquirir la propiedad: "A aquellos actos jurídicos, o en oportunidades simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien."<sup>4</sup>

Mi criterio, es que son las distintas formas que según la doctrina y la ley se puede adquirir la propiedad sobre bienes muebles e inmuebles.

---

<sup>3</sup> Musto, Néstor Jorge. **Derechos reales**. Pág. 6.

<sup>4</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 310.



Los modos de adquirir la propiedad son:

- Originarios; y,
- Derivados.

### **1.3.1. Modos originarios de adquirir la propiedad**

Para el autor Alfonso Brañas, los modos originarios de adquirir la propiedad se dan: “Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso, es ejemplo típico la usucapión, también denominada prescripción adquisitiva. En el segundo, puede ponerse como ejemplo la ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.”<sup>5</sup> Esta forma de adquirir la propiedad, tiene su particularidad de que no existe previamente un título legal que ampare la propiedad de un bien mueble o inmueble al poseedor o tenedor del mismo.

Los modos originarios de adquirir la propiedad, según la doctrina son los siguientes:

#### **1.3.1.1. Ocupación**

Proviene del latín *res nullius*, que significa cosas sin dueño y la ocupación significa apropiarse de una cosa. Para el autor Alfonso Brañas, la ocupación se da: “Cuando

---

<sup>5</sup> *Ibid.* Pág. 310.



alguien toma una cosa para sí, que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste la ha abandonado.”<sup>6</sup>

Es indispensable realizar un análisis de los requisitos generalmente necesarios para que jurídicamente pueda hablarse de ocupación, los que se estudian en relación al sujeto y en relación al objeto.

En relación al sujeto, es necesaria la capacidad para adquirir y propósito o intención de apropiarse de la cosa. En relación al objeto, es necesario que la cosa no pertenezca a nadie o que pertenezca a dueño ignorado o a dueño que la haya abandonado.

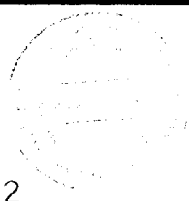
Inicialmente, la ocupación se entendió en relación a las cosas que no tenían dueño. Actualmente, se ha reducido considerablemente ese supuesto porque es muy difícil encontrar cosas sin dueño y porque las legislaciones, en cuanto a bienes inmuebles, tienden a conceder al Estado la propiedad de las cosas que no tienen dueño.

### **1.3.1.2. Posesión**

Para algunos autores, según manifiesta Alfonso Brañas: “La posesión es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exteriorización de la propiedad, del derecho de propiedad; o, en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión

---

<sup>6</sup>Ibid. Pág. 311.



es el inicio de la propiedad.”<sup>7</sup> El Código Civil de Guatemala, en su Artículo 612 establece el concepto de posesión y regula que es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Además, el Artículo 616 estipula que sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos, se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales.

El Artículo 617 del Código Civil, regula que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión.

Mi opinión sobre esta institución jurídica, es que efectivamente es una forma originaria de adquirir la propiedad, porque previo a adquirir la legítima propiedad del bien, o el justo título, el poseedor ejerce todas las facultades de un propietario, pues evidentemente tiene la posesión del bien, tiene derecho de gozar de los frutos que el bien produzca y actúa como propietario del bien.

Las condiciones legales para que la posesión produzca el dominio definitivo de un bien inmueble de conformidad con el Artículo 620 del Código Civil son: que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica a

---

<sup>7</sup> Ibid. Pág. 298.



título de dueño y por el tiempo señalado en la ley.

### **1.3.1.3. Usucapión**

La usucapión proviene del latín usucapio, es también llamada prescripción adquisitiva es según el autor Alfonso Brañas: "Es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señala."<sup>8</sup> Es importante recalcar que el transcurso del tiempo es el requisito más importante en esta clase de prescripción y que esta prescripción es de carácter adquisitiva, pues por el paso del tiempo establecido por la ley nacen derechos para el poseedor, sin olvidar, de que generalmente se requiere un título incompleto o defectuoso, aunque no forzosamente.


### **1.3.1.4. Accesión**

Para Guillermo Cabanellas de Torres la accesión es: "Un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuando produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así,

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 313.





se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta, y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas.”<sup>9</sup>

La opinión de la autora de esta tesis, es que la accesión es un modo originario de adquirir la propiedad que consiste en que el propietario de un bien aumenta dicho bien en su volumen y dominio ya sea en forma gratuita o fortuita o en perjuicio de otros.

Esto quiere decir que el propietario de un bien inmueble, lo es también de los frutos naturales y civiles que éste produce, que sería una forma gratuita de la accesión; y, todo lo que se le une o incorpora a una cosa pertenece al dueño de ésta, que sería ésta una forma de accesión en perjuicio de otros.

### **1.3.2. Modos derivados de adquirir la propiedad**

Son las formas de adquirir la propiedad que si dependen previamente de un título legal para poder gozar de dicha facultad.

Los modos derivados de adquirir la propiedad son los siguientes:

#### **1.3.2.1. Mortis causa**

1. Sucesión testamentaria o testada: El autor Manuel Ossorio la define como:  
“Aquella en que la vocación sucesoria es determinada por la voluntad del

---

<sup>9</sup> <http://www.foroderechoguatemala.org> /20 de diciembre de 2014).



causante, con las únicas limitaciones que pueden surgir de disposiciones precisas de la ley.”<sup>10</sup> El derecho de testar no debe confundirse con la libertad absoluta en la disposición testamentaria, pues la mayoría de los códigos civiles la limitan partiendo del sano propósito de proteger los intereses del llamado heredero legítimo.

La opinión de la autora de esta tesis, es que la sucesión testamentaria es una forma derivada de adquirir la propiedad, que consiste en la transmisión de bienes, derechos y obligaciones que hace una persona a favor de otra u otras, otorgando para el efecto el testamento correspondiente, para que surta efectos después de su muerte.

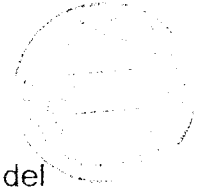
2. Donación por causa de muerte: el Diccionario de la Real Academia Española define la donación por causa de muerte así: “donación que se hace para después del fallecimiento del donante y se rige por las reglas de las disposiciones testamentarias.”<sup>11</sup>

Es importante recalcar al respecto de la donación por causa de muerte que esta forma derivada de adquirir la propiedad, consiste en la disposición que hace una persona de sus bienes, derechos y obligaciones para después de su muerte, otorgando para este fin una escritura pública de donación por causa de muerte, la cual debe reunir los

---

<sup>10</sup>Ibid.

<sup>11</sup><http://lema.rae.es> (5 de enero de 2015).



mismos requisitos de forma establecidos por la ley, para el otorgamiento del testamento y se rige por las disposiciones testamentarias.

3. Sucesión intestada o ab intestato: para el autor Manuel Ossorio se le describe como: "Aquella en la que, como su nombre lo indica, el causante no ha otorgado testamento y los bienes son distribuidos de acuerdo con las indicaciones de la ley.

Los distintos códigos latinoamericanos, establecen para estos casos un orden, haciendo beneficiarios, en primer término a los descendientes, tanto legítimos como naturales del causante, al cónyuge sobreviviente; después, a los ascendientes, legítimos o naturales, y, en caso de ausencia de éstos, a los colaterales, generalmente hasta el cuarto o el sexto grado.

En el caso de que no existan herederos, los bienes corresponden por lo general, al Estado."<sup>12</sup>

Mi opinión es que la sucesión intestada es una forma derivada de adquirir la propiedad que consiste en que cuando una persona fallece y no dispuso de sus bienes, derechos y obligaciones por medio de testamento, de conformidad con la ley, deben heredar los descendientes, cónyuges, ascendientes y demás parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad.

---

<sup>12</sup> Ibid.



### 1.3.2.2. Entre vivos

1. Compraventa: la enciclopedia jurídica la define como: "Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo, y sirve para transmitir el dominio. Son requisitos de este contrato un objeto cierto, lícito, determinado, en precio y una causa."<sup>13</sup> El Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1790 regula que 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.

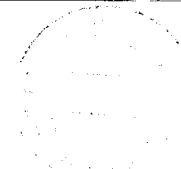
A juicio de la autora es que la compraventa es un modo derivado de adquirir la propiedad, por medio del cual una persona entrega a otra la propiedad de una cosa, por determinado precio y se compromete a entregarla y la otra persona se obliga a pagar el precio de la cosa que recibe.

2. Renta vitalicia: la Enciclopedia Jurídica define la renta vitalicia como: "Contrato por el cual una de las partes se compromete a alimentar, sostener y dar habitación a la otra parte durante toda su vida, contra una remuneración o casi siempre la enajenación de un bien o de un capital."<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com> (5 de enero de 2015).

<sup>14</sup> **Ibid.**



El Código Civil en el Artículo 2121 establece que por el contrato aleatorio de renta vitalicia, una persona transmite el dominio de determinados bienes a otra que se obliga, en cambio a pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista.

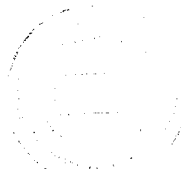
El rentista puede ser el que transfiere la propiedad de los bienes o un tercero designado por éste en el contrato. La renta vitalicia, puede también constituirse a título gratuito.

A juicio de la autora, es que la renta vitalicia es una forma derivada de adquirir la propiedad que consiste en que una persona transfiere la propiedad de uno o más bienes a otra, a cambio de pagar a ésta o a una tercera persona designada por éste una renta o pensión de por vida.

3. Donación entre vivos: el Código Civil de Guatemala en el Artículo 1855 establece que la donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito.

La opinión de la autora, es que la donación entre vivos es una forma derivada de adquirir la propiedad, por medio de la cual una persona transfiere en vida la propiedad de uno o más bienes a otra a título gratuito.

4. Permuta: la Enciclopedia Jurídica define la permuta como: "Contrato por el cual una de las partes contratantes asume la obligación de dar una cosa a la



otra parte recibiendo otra cosa a cambio. Se diferencia de la compraventa en la falta de precio cierto, pero lo son de aplicación supletoria las normas de la misma.”<sup>15</sup>

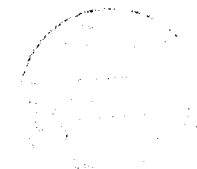
El Código Civil de Guatemala regula en su Artículo 1852 que la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra. Este contrato, se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables.

A juicio de la autora de esta tesis, la permuta es una forma derivada de adquirir la propiedad por medio de la cual una persona transmite la propiedad de una cosa y recibe de la otra parte la propiedad de otra y que cada una de las cosas es el precio de la otra.

5. Adjudicación en pago: se define la adjudicación en pago: “La adjudicación en pago de deudas o dación en pago es un negocio traslativo entre un deudor y acreedor en virtud del cual el deudor transmite al acreedor

---

<sup>15</sup> Ibid.



determinados bienes y el acreedor en contraprestación da por satisfecho su crédito contra el deudor.”<sup>16</sup>

#### **1.4. Contenido del derecho de propiedad**

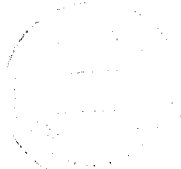
El derecho de propiedad comprende el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos o grupos, con respecto a qué facultades les pertenecen sobre determinados bienes materiales; su objeto está constituido por todos los bienes de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requiere de tres condiciones: que el bien sea útil, que exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación.

Habitualmente, se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades: uso (iusutendi) o derecho de usar el objeto, disfrute (iusfruendi) o derecho de aprovecharlo, es decir, disfrutarlo o percibir sus frutos y disposición (iusabutendi) o derecho de disponer el objeto, por ejemplo; como enajenarlo, distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval.

Según los autores Marta Morineau Iduarte y Román Iglesias González: “El derecho romano reglamentó la propiedad privada, otorgándole, como se acaba de mencionar, facultades muy amplias al propietario, pero también, y en atención al interés social,

---

<sup>16</sup> <http://www.ciss.cs/público/demo> (5 de enero de 2015).



estableció limitaciones a esas facultades. Entre estas limitaciones, se encuentran las siguientes: prohibición de enterrar o quemar cadáveres dentro de la ciudad, obligación de los vecinos de permitir el paso por el fundo propio cuando se estropeará la vía pública; asimismo, los propietarios de fundos ribereños debían permitir el uso público del río y sus riveras, para fines de la navegación. El propietario de un fundo en donde se encontrara una mina debía permitir las excavaciones hechas por un tercero, siempre que éste pagara una cantidad al propietario y otra al fisco. Otras obligaciones derivadas de las relaciones de vecindad, dicen que el dueño de un fundo que hubiera hecho obras que desviarán las aguas de un río, podía ser obligado a destruirlas, que era obligatorio dejar entrar al vecino para recoger los frutos caídos de sus plantas. Asimismo, la construcción del vecino no debía oscurecer la casa del otro; para ello, las nuevas construcciones deberían salvar una distancia de cuando menos doce pies, y no debían exceder de los cien de altura. También, era necesario dejar espacios libres entre los edificios, para permitir la circulación. En cuanto a la expropiación por causa de utilidad pública, no se conocen disposiciones expresas que la reglamenten, pero dadas las grandes construcciones que a lo largo de su territorio nos dejaron los romanos, es congruente pensar que sí se hubiera conocido.”<sup>17</sup>

Como se puede concluir en lo anterior, el derecho romano creó la institución jurídica de la propiedad y además estableció algunas limitaciones a ésta. Las limitaciones antes señaladas aún persisten en la actualidad y fueron creadas otras limitaciones con el desarrollo del derecho civil.

---

<sup>17</sup> Morineau Iduarte, Marta e Iglesias González, Román. **Derecho romano**. Pág. 121.





### 1.5. La propiedad como derecho individual

La doctrina establece que la propiedad es un derecho inherente a la persona, ya que así como la persona tiene derecho a la vida, la educación, salud, etc., tiene derecho a adquirir en propiedad bienes muebles e inmuebles.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39, Título II, Derechos Humanos, Capítulo I, Derechos Individuales, estipula que se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona, puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Es importante que el Estado de Guatemala garantice a sus habitantes la propiedad privada, puesto que todas las personas trabajadoras y visionarias tienen objetivos claros en obtener bienes muebles e inmuebles para su crecimiento económico y beneficio familiar. Además, los habitantes de la República de Guatemala cuentan con el respaldo del Estado para adquirir una vivienda propia para el núcleo familiar.


La propiedad privada no es absoluta, en virtud que, los propietarios de bienes muebles o inmuebles tienen el derecho de gozar y disponer de ellos, siempre y cuando respeten

las limitaciones que establecen las leyes, por ejemplo, la prohibición que tiene un propietario de hacer excavaciones que dañen al vecino.

Por otra parte, debe tomarse en cuenta que de conformidad con la misma Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado puede expropiar al propietario de su bien inmueble, llenando los requisitos establecidos en la Ley de Expropiación, Decreto número 529 del Congreso de la República de Guatemala.

#### **1.6. Fundamento constitucional del Registro General de la Propiedad**

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 230, Título V, Capítulo II, crea y organiza el Registro General de la Propiedad el cual deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal. Existen actualmente dos Registros de la Propiedad, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, el cual se encuentra ubicado en la zona uno de la ciudad de Guatemala y en él se realizan todas las inscripciones, anotaciones y/o cancelaciones de dominio de bienes muebles e inmuebles situados en la zona norte, oriente, central y sur de la República de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad, se encuentra situado en la ciudad de Quetzaltenango del departamento de Quetzaltenango y en él se realizan todas las inscripciones, anotaciones y/o cancelaciones de dominio de bienes muebles e inmuebles situados en la zona

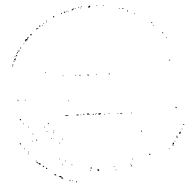


occidental de la República de Guatemala. Ambos registradores deben ser abogados y notarios y son nombrados por el Presidente de la República de Guatemala.



( )

/



## CAPÍTULO II

### 2. Derecho notarial, el ejercicio notarial y el notario

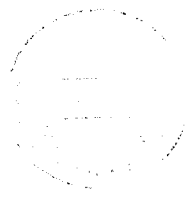
#### 2.1. Definición de derecho notarial

Existen varias definiciones del derecho notarial, algunas son muy precisas y otras son muy complejas dependiendo el pensamiento de los diferentes autores, siendo la más completa según mi criterio la del autor Oscar Salas citado por José Antonio Gracias González, quien lo define así: “El derecho notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”<sup>18</sup>

Considero que la definición anterior, es la más importante de todas las definiciones existentes del derecho notarial pues contiene todos los elementos esenciales del derecho notarial, pues no solo es un conjunto de normas jurídicas y doctrinas, sino que además estudia la organización del notariado, es decir, establece los requisitos para ejercer dicha actividad profesional y la teoría formal del instrumento público, lo que significa que dicha rama del derecho establece los requisitos para crear el instrumento público.

---

<sup>18</sup> Gracias González, José Antonio. **Derecho notarial guatemalteco**. Pág. 28.




## 2.2. Objeto y contenido del derecho notarial

El objeto del derecho notarial es la creación del instrumento público y el contenido se basa específicamente en la actividad que realiza el notario y las partes en la creación del instrumento público.

## 2.3. Características del derecho notarial

*Las características más importantes del derecho notarial son:*

- Su actuación es dentro de la llamada fase normal del derecho, donde no existen derechos subjetivos en conflicto. Esta característica se refiere a que en el *derecho notarial no existe litis entre las partes, puesto que ya sea una o ambas partes requieren al notario para la creación del instrumento público, porque ambas partes están de acuerdo en celebrar un negocio jurídico del cual nacerán derechos y obligaciones posteriormente.*
- Le confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público. Ya que todo acto, contrato redactado y autorizado por notario le da certeza jurídica al mismo, pues el notario es conocedor de los requisitos que deben contener los documentos solicitados por los clientes y le da seguridad jurídica, puesto que todos los actos o contrato que legaliza el notario son ciertos de conformidad con la ley, por la fe pública que tiene.

- 
- Se aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad y a la ocurrencia de ciertos hechos de modo que se creen, concreten y robustezcan los derechos subjetivos. Esta característica, se refiere a que el notario debe respetar el derecho objetivo dándole forma al instrumento público en el cual se redactará condicionado a las declaraciones de voluntad de las partes.
  - Es un derecho cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre el derecho público y el derecho privado. Se relaciona con el primero en el sentido que los notarios son depositarios de la función pública y con el derecho privado, porque esa función se ejerce en la esfera de los derechos subjetivos de los particulares.

#### **2.4. Principios del derecho notarial**

Los principios del derecho notarial son los siguientes:

- Principio de fe pública: este es un principio real del derecho notarial, en sí la fe pública es la presunción de veracidad en los actos autorizados, por un notario, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad.
- Principio de la forma: es la adecuación del acto a la forma jurídica, dicho en



otras palabras, el derecho notarial preceptúa la forma en que debemos plasmar en el instrumento público el acto o negocio jurídico que estamos documentando.


- Principio de autenticación: el instrumento público trasunta creencia de su contenido, y, por tanto, además de auténtico es fehaciente.
  
- Principio de inmediación: la función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes, y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público. El notario siempre debe estar en contacto con las partes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ello.
  
- Principio de rogación: se dice que la intervención del notario, siempre es solicitada, no puede actuarse por sí mismo o de oficio.
  
- Principio de consentimiento: el consentimiento es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial.
  
- Principio de unidad del acto: este principio se basa en que el instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto.
  
- Principio de protocolo: en el protocolo es donde se plasman las escrituras matrices u originales y es necesario para la función notarial debido a la





perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos que el mismo contiene.


- Principio de seguridad jurídica: este principio se basa en la fe pública que tiene el notario, porque los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza. Ya que los actos o instrumentos públicos por ser autorizados por el notario se tienen como ciertos que él los autorizó.
  
- Principio de publicidad: los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización se hace pública la voluntad de las personas. Este principio tiene una excepción y se refiere a los actos de última voluntad, testamentos y donaciones por causa de muerte, ya que éstos se mantienen en reserva mientras viva el otorgante, como lo regula el Código de Notariado.
  
- Principio de unidad de contexto: por este principio, cualquier disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y obligaciones de los notarios contenidos en el Código de Notariado, deben hacerse como reforma expresa a la misma a efecto de conservar la unidad de contexto.
  
- Principio de función integral: se refiere a la función total que debe llevar a cabo el notario, quien en principio es contratado para un acto o contrato determinado, pero él debe cumplir con todas las obligaciones posteriores que del mismo se deriven o relacionen.

- 
- Principio de imparcialidad: este principio pretende asegurar la adecuada prestación del ejercicio profesional en forma limpia, inmaculada. Un notario comprometido con amarras y compromisos, sesgará la redacción de documentos según su conveniencia e interés.

## **2.5. Relación del derecho notarial con otras ramas del derecho**


El derecho notarial se relaciona con todas las ramas del derecho, pero especialmente se relaciona con las siguientes:

- Derecho civil: se relaciona con esta rama porque dentro de sus instituciones regula los contratos, los cuales son el contenido del instrumento público. Esto quiere decir, que el derecho civil es la esencia puesto que contiene el derecho de obligaciones de las partes y los elementos principales de los contratos y el derecho notarial le da forma al derecho civil, puesto que el derecho civil contiene las normas sustantivas y el derecho notarial le da forma a dichas normas sustantivas.
- Derecho mercantil: esta rama del derecho también regula los contratos mercantiles que por ser solemnes deben constituirse o modificarse en escritura pública. Así como también desarrolla el derecho mercantil, los requisitos esenciales de la contratación mercantil típicos y atípicos y el derecho notarial debe darle la forma a los contratos mercantiles.

- 
- Derecho procesal civil: se relaciona con el derecho notarial en que ambos están formados por normas que dan requisitos formales, con la diferencia que el derecho procesal civil se aplica cuando existe litis y en el derecho notarial no hay litis. También, se relaciona con el derecho notarial puesto que en el derecho procesal civil, hay actuaciones puramente procesales en las que el notario puede colaborar con el Organismo Judicial y además contiene los procedimientos de asuntos de jurisdicción voluntaria.
  - Derecho administrativo: el notario tiene varias obligaciones ante la administración pública y a esto se debe la relación entre ambas ramas. Pues la actuación del notario en la autorización del instrumento público, debe comprar las hojas de papel especial para protocolo ante la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), debe comprarle especies fiscales y pagar ante a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), el impuesto al que están afectos los contratos que autorice.
  - Derecho registral: tanto el derecho notarial y el registral persiguen la certeza jurídica. Y también se relacionan en que la mayoría de los instrumentos públicos que autoriza el notario llegan a los distintos registros públicos para que sean operados.

## **2.6. Carácter adjetivo del derecho notarial**

Acertadamente se le considera al derecho notarial como un derecho con carácter



adjetivo, puesto que, el derecho notarial le da forma al derecho sustantivo, el derecho civil, mercantil, etc. Ya que el derecho notarial establece los requisitos de forma y de fondo que deben contener los contratos civiles y mercantiles; las normas civiles y mercantiles regulan los requisitos esenciales de cada contrato.


## **2.7. Sistemas notariales**

Existen diversas clasificaciones de sistemas notariales según la doctrina, pero las más importantes son:

1. Sistema de notariado Sajón, también llamado sistema Anglo-Sajón, subdesarrollado, de evolución frustrada y privado; y,
2. Sistema latino, francés, de evolución desarrollada y público.

## **2.8. Características del sistema sajón**

- No entra a orientar sobre la redacción del documento, por lo tanto no da asesoría a las partes.
- Es necesaria una cultura general y algunos conocimientos legales y no necesariamente tiene que tener título universitario.


- 
- La autorización para su ejercicio es de carácter temporal y puede ser renovable la autorización.
  - Está obligado a prestar una fianza para garantizar la responsabilidad en el ejercicio.
  - No existe colegio profesional y no llevan protocolo.

## **2.9. Función principal en el sistema sajón**

La función principal en el sistema sajón es la de autenticar firmas en documentos que le llevan ya preparados, su actividad concreta es la de dar fe de la firma o firmas.

## **2.10. Características del sistema latino**


- El notario pertenece a un colegio profesional en Guatemala, al Colegio de Abogados y Notarios, ya que el notario es un profesional universitario y como la Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 90 que todo profesional universitario debe colegiarse en el respectivo colegio de profesionales de su carrera universitaria, dichos colegios de profesionales tendrán como fin primordial la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control en su ejercicio.

- 
- La responsabilidad en el ejercicio de la profesión es personal, ya que el notario en el ejercicio de su profesión debe ser responsable en forma personal de su actuación y tiene responsabilidad civil, penal, administrativa y disciplinaria en el ejercicio de su actuación notarial.
  - El ejercicio puede ser cerrado o abierto, limitado o ilimitado. En Guatemala, se utiliza el sistema abierto, ya que no se tienen limitaciones dentro del territorio nacional y en algunos casos se puede ejercer fuera del país. El cerrado consiste en que tiene limitaciones territoriales el notario para ejercer su profesión.
  - Es incompatible con el ejercicio de cargos públicos que llevan aneja jurisdicción. Esto significa que no se puede ejercer el notariado si se ejerce un cargo público que lleve aneja facultad de decisión, como los funcionarios y empleados públicos de los organismos Ejecutivo y Judicial y de las municipalidades que devenguen sueldos del Estado o del municipio y el Presidente del Organismo Legislativo.
  - Debe ser profesional universitario. Tiene que tener una preparación académica adecuada el notario para ejercer el notariado en el país. Debe obtener el título académico de notario de una de las universidades del país.
  - Desempeña una función pública, pero no depende de autoridad administrativa. Pues por la investidura de la fe pública conferida por el Estado al autorizar los instrumentos públicos ejerce una función en nombre del Estado.

- Es un profesional del derecho, pero algunas de sus actuaciones son las de un funcionario público. Esto quiere decir, que por la investidura que el Estado le otorga al notario para ejercer su profesión, se le considera como funcionario público, pues su actuación le ha sido delegada por el Estado.
  
- Si llevan protocolo notarial en el que se redactan todos los instrumentos públicos que autoriza. Se perpetúan los instrumentos públicos otorgados por las partes al ser redactados en el protocolo a cargo del notario autorizante.

### **2.11. Funciones del notario en el sistema latino**

- a) Desempeña una función pública. El Estado le otorga la investidura de tener fe pública para autorizar los actos y contratos y esto lo hace porque el Estado le ha delegado esa función pública.
  
- b) El notario le da autenticidad a los hechos y actos ocurridos en su presencia, los cuales producen fe y hacen plena prueba. Esto se debe a la fe pública que tiene el notario, porque se tienen como ciertos y auténticos los documentos autorizados por él y producen plena prueba en juicio, salvo el derecho de redargüirlos de nulidad.
  
- c) El notario recibe e interpreta la voluntad de las partes, dándole forma legal, al faccionar el instrumento público. Esta función la ejecuta el notario cuando



escucha a las partes y éstas le dicen con palabras sencillas el negocio jurídico que desean realizar y el notario aplica sus conocimientos académicos para darle forma legal a la voluntad de las partes, redactando el documento idóneo que desean suscribir.

Puesto que el notario al escuchar a sus clientes, analiza, interpreta, asesora y le da forma legal a lo manifestado por las partes y ejerce su función de asesorar a los clientes en el negocio jurídico que deben firmar.

## **2.12. Definición de notario**

La definición más completa y aprobada por la Unión Internacional del Notariado Latino en el primer Congreso de la Unión, celebrado en Buenos Aires, Argentina en 1948, citada por el autor Nery Roberto Muñoz señala: “El notario es el profesional del derecho, encargado de 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, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos”.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al estudio del derecho notarial*. Pág. 47.



El notario, además, está facultado de conformidad con el Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, para conocer asuntos que la ley le autoriza en los cuales se requiere el consentimiento unánime de los interesados, es decir, que no exista litis o conflicto entre las partes.

### **2.13. Requisitos para ejercer el notariado**

De conformidad con Código de Notariado, los requisitos para ejercer el notariado son:

- Ser guatemalteco de origen, mayor de edad, del estado seglar, y domiciliado en la República, salvo lo dispuesto en el inciso 2º. del Artículo 6º. Esta excepción, se refiere a los cónsules o los agentes diplomáticos que por el ejercicio de su cargo público deben residir fuera de la República de Guatemala y dichos funcionarios deben ser notarios hábiles de conformidad con la ley, es decir deben estar debidamente colegiados y estar activos ante el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- Haber obtenido el título facultativo en la República o la incorporación con arreglo a la ley.
- Haber registrado en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, y la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales.


- Ser de notoria honradez. Este requisito se refiere a que la persona que va ejercer el notariado no haya estado involucrado en la comisión de delitos, carecer de antecedentes policíacos y penales.

#### **2.14. Impedimentos absolutos para ejercer el notariado**

De conformidad con el Artículo 3 del Código de Notariado tienen impedimento para ejercer el notariado:

- Los civilmente incapaces.
- Los toxicómanos y ebrios habituales.
- Los ciegos, sordos o mudos, y los que adolezcan de cualquier defecto físico o mental que les impida el correcto desempeño de su cometido.
- Los que hubieren sido condenados por alguno de los delitos siguientes: falsedad, robo, hurto, estafa, quiebra o insolvencia fraudulenta, cohecho e infidelidad en la custodia de documentos, y en los casos de prevaricato y malversación que señalan artículos 240, 241, 242, 243, 244 y 288 del Código Penal.

Es indispensable tomar en cuenta que en la legislación penal guatemalteca vigente los artículos antes indicados, ya no se encuentran regulados los delitos



de prevaricato y malversación, pues el Código Penal ha tenido reformas sustanciales y no se ha reformado el inciso 4 del Artículo 3 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, el delito de malversación se encuentra regulado en el Título XIII titulado De los delitos contra la administración pública, en el Capítulo IV titulado De los delitos de peculado y malversación y los delitos de prevaricato están regulados en el Título XIV titulado De los delitos contra la administración de justicia, en el Capítulo III.

El Artículo 447 establece el delito de malversación. “Comete delito de malversación, el funcionario o empleado público que diere a los caudales, efectos o bienes que administren, una aplicación o uso diferente de aquella a que estuvieren destinados. El responsable de este delito será sancionado con prisión de dos a seis años y multa de veinte mil a cincuenta mil quetzales.

Si como consecuencia de la comisión de este delito se ocasiona daño o entorpecimiento del servicio, la pena se aumentará en una tercera parte.

Si los caudales, efectos o bienes estuviesen destinados a fines asistenciales o a programas de apoyo social, la pena se aumentará en dos terceras partes.”

El Artículo 462 establece el delito de prevaricato. “El juez que, a sabiendas, dictare resoluciones contrarias a la ley o las fundare en hechos falsos, será sancionado con prisión de dos a seis años.

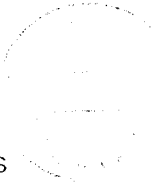
Si la resolución dictada consistiere en sentencia condenatoria en proceso penal, la sanción será de tres a seis años.”

El Artículo 463 establece el delito de prevaricato culposo.” El juez que por negligencia o ignorancia inexcusables, dictare resoluciones contrarias a la ley o las fundare en hechos falsos será sancionado con multa de cien a un mil quetzales e inhabilitación especial de uno a dos años.”

## **2.15. Impedimentos temporales o relativos para ejercer el notariado**

De conformidad con el Artículo 4 del Código de Notariado, no pueden ejercer el notariado:

- Los que tengan auto de prisión motivado por alguno de los delito a que se refiere el inciso 4º. del artículo anterior.
- Los que desempeñen cargo público que lleve aneja jurisdicción.
- Los funcionarios y empleados de los Organismos Ejecutivo y Judicial y de las municipalidades que devenguen sueldos del Estado o del municipio y el Presidente del Congreso de la República.
- Los que no hallan cumplido durante un trimestre del año civil, o más, con las obligaciones que impone el Artículo 37 de este Código. Dicho artículo se refiere a que los notarios que están facultados para cartular, deben cumplir con las siguientes obligaciones:
  - a) Deben enviar al Director del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al otorgamiento de cada escritura pública,



testimonio especial en papel sellado del menor valor, con los timbres notariales adheridos de conformidad con la ley. En los departamentos de la República, excluyendo al de Guatemala, el Notario podrá entregar dichos testimonios al Juez de Primera Instancia, quien extenderá el comprobante respectivo y los remitirá inmediatamente al Archivo General de Protocolos. Cuando se trate de testamentos o donaciones por causa de muerte, sus modificaciones o revocaciones, el testimonio se entregará en plica firmada y sellada por el Notario, expresando en la misma, el número de orden, lugar, fecha, hora y objeto del instrumento, nombre del otorgante, así como el número y registro de las hojas de papel de protocolo en el que fue extendido.

- b) Dar aviso dentro del término indicado en la literal anterior, y ante la misma dependencia de la Corte Suprema de Justicia o ante los funcionarios judiciales indicados, según el caso, de los instrumentos públicos cancelados, de los cuales no podrá extender copia o testimonio. El aviso se enviará en papel sellado del menor valor y contendrá el número y la fecha del instrumento cancelado.
  
- c) Remitir un aviso al Archivo General de Protocolos, o a los Jueces de Primera Instancia, en su caso, dentro de los 25 días hábiles siguientes al vencimiento de cada trimestre de cada año calendario, en papel sellado del menor valor, indicando el número y fecha del último instrumento público autorizado o



cancelado, o en su caso que no autorizó ninguno durante el trimestre que corresponda.

Si los notarios no cumplen en el término establecido con dichas obligaciones, el Director del Archivo General de Protocolos publicará dentro de los diez días hábiles siguientes a dicho vencimiento, en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país, la lista de los Notarios que no hayan enviado la totalidad de los testimonios especiales, y los avisos a que se refieren los literales b) y c) del presente artículo.

Los notarios que se encuentren en este caso podrán expedir los testimonios especiales atrasados con los requisitos que establece este Código, a efecto de subsanar dicho impedimento.


## **2.16. Funciones que comprende la actividad notarial**

El notario en su actividad notarial realiza las siguientes funciones:

- a) Receptiva: cuando el notario recibe de sus clientes en términos sencillos la petición, para que les autorice un instrumento. Se refiere a que los clientes le solicitan al notario utilizando su vocabulario normal la redacción de un instrumento público el cual debe redactarse con los requisitos de forma y de

fondo establecidos por la ley, pues debe contener todos aquellos elementos para que nazca a la vida jurídica.

- b) Directiva o asesora: el notario al ser un profesional en derecho, es así como él puede interpretar la voluntad de las partes, él las interpreta, las dirige, las asesora sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejando sobre el particular. Esta función, se refiere a que el notario escucha la voluntad de las partes y con sus conocimientos jurídicos él aconseja y asesora a sus clientes indicándoles el instrumento público que debe redactarse.
- c) Legitimadora: esta actividad la desarrolla el notario cuando, legitima a las partes que requieren sus servicios, por un lado que sean las personas que realmente dicen ser, por medio de sus documentos de identificación. Si actúan en nombre de otro, deben acreditar la representación, la cual a juicio del notario, como experto y de conformidad con la ley que él conoce y maneja, debe ser suficiente para el acto o contrato que desean celebrar.
- d) Modeladora: esta actividad se da cuando el notario está adecuando la voluntad de las partes, a las normas que regulan el negocio que se pretende celebrar, antes de plasmarlo en el instrumento público.
- e) Preventiva: esta la desarrolla el notario, cuando previene problemas, cuando se adelanta a ellos, cuando les hace de su conocimiento a las partes de la dificultad que pueda sobrevenir, debe evitar el conflicto posterior.

- 
- f) Autenticadora: esta la realiza el notario, cuando en el uso de su fe pública, estampa su firma y sello, el notario le está dando autenticidad al instrumento público elaborado, lo autoriza, se convierte en el autor del documento.

## 2.17. Finalidades de la función notarial

Según el autor Luis Carral y De Teresa, indica que "Son tres las finalidades que persigue la función notarial:

- Seguridad: es la calidad de firmeza, que otros llaman certeza, que se da al documento notarial.
- Valor: es la utilidad, aptitud, fuerza, eficacia para producir efectos.
- Permanencia: que el documento privado es perecedero, se deteriora fácilmente, se extravía, se destruye con más facilidad, y por lo tanto es inseguro.

En cambio, el documento notarial es permanente e indeleble, o sea que tiende a no sufrir mudanza alguna."<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 99.



Con relación a estas finalidades de la función notarial, considero acertada las relacionadas por dicho autor, puesto que efectivamente el notario como profesional del derecho tiene los conocimientos necesarios para redactar el instrumento público con los requisitos que la ley establece y esto robustece la seguridad jurídica al documento público. En cuanto al valor del documento, al ser autorizado por el notario es eficaz el mismo ante tercero y la permanencia pues el instrumento público es permanente e indeleble, es decir, ya que pueden morir las partes y el notario, pero el documento perdura.

## **2.18. Función notarial**

La función notarial es el quehacer notarial, es decir, es la actividad del notario. Para el autor Navarro Azpeitia citado por Enrique Giménez Arnau, entre las funciones encomendadas al notario “La de más trascendencia pública, la que determina su existencia y es causa u origen de todas las demás, es aquella que consiste en investir todos los actos en que interviene de una presunción de veracidad que les hace aptos para imponerse por sí mismos en las relaciones jurídicas y para ser impuestos, por su propia virtualidad, por el poder coactivo del Estado.”<sup>21</sup>

El autor Laguerenne citado por Enrique Giménez Arnau indica: “La función del notario es autorizar escrituras que tienen tres características: autenticidad, fuerza probatoria y

---

<sup>21</sup> Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 67.

ejecutoriedad. La fuerza probatoria es consecuencia de la autenticidad y supone, en el terreno procesal, un desplazamiento de la prueba. La ejecutoriedad deriva de la naturaleza de la función o poder del notario, que tiene una delegación del poder público; delegación que en la jurisdicción voluntaria, es similar a la que se concede a los Jueces en la jurisdicción contenciosa.”<sup>22</sup>

## 2.19. La fe pública

Para el autor Guillermo Cabanellas fe es: “Creencia. Crédito que se da a una cosa por la autoridad del que la dice o por la fama pública. Confianza o seguridad que en una persona o cosa se deposita.”<sup>23</sup>

El autor Enrique Giménez Arnau cita a Gonzalo de las Casas, quien define la fe pública como: “Presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos, facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos.”<sup>24</sup>

## 2.20. Fundamento de la fe pública

El autor Mengual citado por Enrique Giménez Arnau indica que: “El fundamento de la fe

---

<sup>22</sup> **Ibid.** Pág. 70.

<sup>23</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 39.

<sup>24</sup> Giménez. **Op. Cit.** Pág. 37.

pública se halla en la necesidad que tiene la sociedad para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran en la vida del derecho en su estado normal.”<sup>25</sup>

Es necesario que haya armonía entre las personas, pues sin la fe pública en los actos y relaciones jurídicas en los que participan, no tendrían certeza jurídica los acuerdos de voluntad entre ellos.

### **2.21. Fe pública notarial y registral**

- Fe pública notarial: es la facultad que el Estado le otorga por la ley al notario.
- Fe pública registral: es la que ejercen los registradores para certificar la inscripción de un acto que consta en un Registro público, la cual tiene autenticidad y fuerza procesal desde que fue inscrito

### **2.22. Responsabilidades del notario**

Es necesario mencionar que el notario en el ejercicio de su profesión está sujeto

---

<sup>25</sup> Ibid. Pág. 40.

a determinadas responsabilidades en su actuación notarial. Para los autores Enrique Giménez-Arnau y Carlos Emérito González citados por Nery Roberto Muñoz, "el notario tiene las siguientes clases de responsabilidades:

- Responsabilidad civil: la responsabilidad civil tiene por objeto reparar los efectos de un daño causado por culpa del notario.
- Responsabilidad penal: esta clase de responsabilidad está fundada en la necesidad de sancionar una conducta humana contraria a derecho. Se da cuando el notario defrauda al Estado y a los particulares, por la comisión de un hecho delictivo o que comprometa la fe pública de que está investido.
- Responsabilidad administrativa: esta responsabilidad consiste en la obligación que tiene el notario de informar a la administración pública de las manifestaciones de voluntad de los particulares, en donde el notario aparece como recaudador del fisco.
- Responsabilidad disciplinaria: esta responsabilidad consiste en la acción que tiene por objeto reprimir una falta a los deberes de la profesión reglamentada<sup>26</sup>.

Esta clase de responsabilidad consiste en que si el notario falta a la ética profesional o atenta contra el prestigio y decoro de la profesión del notario está

---

<sup>26</sup> Muñoz. Op. Cit. Pág. 130.

sujeto a sanciones disciplinarias. Siendo el Tribunal de Honor del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, el ente encargado de recibir las denuncias y seguir el trámite correspondiente haciendo las comunicaciones y notificaciones procedentes, facultado para imponer sanciones pecuniarias, amonestación privada, amonestación pública, suspensión temporal en el ejercicio de su profesión y suspensión definitiva.

### **2.23. La relación notarial**

Es aquella que se entabla entre el notario y quienes requieren su actuación profesional, llamados como clientes.

La relación notarial existe desde el momento en que los clientes eligen al notario para requerirle sus servicios profesionales.

### **2.24. Naturaleza jurídica**

La doctrina establece que la naturaleza jurídica de la relación notarial es contractual y en Guatemala se comparte dicha postura, puesto que en el Código Civil, Decreto Ley 106 del Artículo 2027 al 2036 está regulado en el Título XII la prestación de servicios profesionales.

En dichos artículos, se regula que los profesionales que presten sus servicios y los que los soliciten, son libres para contratar sobre honorarios y condiciones de pago. A falta de convenio de honorarios la retribución del profesional se regulará de conformidad con el arancel respectivo y si no será fijada por el juez, tomando en consideración la importancia y duración de los servicios y la capacidad económica del que debe pagarlos. Además, se establece que el profesional tiene derecho a que se le paguen los gastos que haya hecho con motivo de los servicios prestados, debidamente justificados con comprobantes. Salvo pacto en contrario, los que prestaren servicios profesionales tendrán derecho a ser retribuidos, cualquiera que sea el éxito o resultado del negocio o asunto en el cual hubieren intervenido.

Los profesionales están obligados a prestar sus servicios con toda dedicación y diligencia y con arreglo a las prescripciones de la ciencia o arte de que se trate, siendo responsables de los daños y perjuicios que causen por dolo, culpa o ignorancia inexcusable, o por la divulgación de los secretos de su cliente.

### **2.25. Sujetos de la relación notarial**

Los sujetos de la relación notarial son: a) el notario; y b) los clientes.

### **2.26. Elección del notario**

La norma general de elección es que por confianza se elige al notario, ya que quien

corre mayor riesgo en la transacción y quien tiene mayor interés en el mismo, tiene el derecho a escoger al notario, aunque no siempre será el que paga los honorarios.

En Guatemala, por tener un sistema de ejercicio libre de la profesión existen muchos notarios que prestan sus servicios profesionales, no hay un sistema de la elección por turnos, ni notarías de primera o de segunda, ni el notariado por número.

### **2.27. Derechos y obligaciones de los sujetos de la relación notarial**

Los clientes tienen derecho a que el notario les preste un eficiente servicio y dentro de sus obligaciones están las de informar correctamente al notario, aportando todos los datos o documentos que sean necesarios, adoptar las soluciones que el notario les presente y pagarle sus honorarios.

El notario tiene como obligación el estudiar lo dicho por el cliente y darle al cliente la correcta y adecuada solución del mismo y como derecho a que cobrar sus honorarios y que le sean reintegrados todos los gastos efectuados.

### **2.28. Honorarios profesionales y arancel**

Existe la libre contratación en Guatemala y las partes tienen amplia libertad de pactar



sobre los honorarios con el notario que realizará el instrumento público. Salvo que no se hubieran pactado previamente los honorarios se debe cobrar conforme el arancel respectivo.


Se incurre en competencia desleal cuando se cobran honorarios inferiores a los fijados en el arancel, sin motivo que lo justifique. Esto se encuentra regulado en el Artículo 27 literal a) del Código de Ética Profesional, que a pesar de que no es una ley, los notarios están obligados a cumplir. Dicho Artículo, establece que se consideran como actos de competencia desleal en el ejercicio de la profesión, el cobro de honorarios inferiores a los establecidos en el arancel que pueden realizar los notarios perjudicando a sus colegas, pues entre profesionales debe existir solidaridad y no perjudicarse unos a otros.

## **2.29. Extinción de la relación notarial**

Hay dos formas de extinguir la relación notarial:

- Normal: se da cuando el notario ha cumplido por completo con el trabajo que le ha requerido el cliente y le han sido pagados sus honorarios.



- 
- Anormal: se da cuando el notario por causa ajena no finaliza su trabajo, por quedar impedido de seguir ejerciendo o cuando el cliente desiste o cambia de notario.



## CAPÍTULO III

### 3. El protocolo y los instrumentos públicos

#### 3.1. Definición de protocolo

Según el Artículo 8 del Código de Notariado, el protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley.

Para la autora de este trabajo, el protocolo es un libro en el que cada notario extiende escrituras públicas, actas de protocolización, razones de legalización de firmas, atestados, el comprobante del pago de apertura de protocolo, copias de avisos notariales de traspaso de bienes inmuebles, copias de avisos circunstanciados de matrimonio, copia de avisos notariales de protocolización de documentos provenientes del extranjero, recibos de entrega de testimonios especiales, recibo de entrega del testimonio del índice, el índice del protocolo, etc.

Los instrumentos públicos que contiene el protocolo están redactados en hojas de papel sellado especial para protocolos que el notario compra en la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con un valor de diez quetzales por cada hoja de papel sellado especial para protocolo.

### **3.2. Definición de instrumento público**

La etimología de la palabra instrumento proviene del latín instruere que significa instruir.

Según el autor Enrique Giménez Arnau el instrumento público es: “El 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.”<sup>27</sup>

En opinión de la autora de esta tesis, el instrumento público es todo aquel documento ya sea dentro o fuera del protocolo, autorizado por notario, investido de fe pública, para hacer constar negocios jurídicos y/o actos o hechos jurídicos.

Es un documento público porque al estar autorizado por el notario, quien está investido de fe pública, nace a la vida jurídica. Pasa lo contrario con el documento privado creado y redactado por una persona particular, no tiene validez legal por no haber sido autorizado por un notario.

### **3.3. Clasificación de los instrumentos públicos**

Existen dos clasificaciones importantes de los instrumentos públicos que son:

---

<sup>27</sup> **Ibid.** Pág. 402.



### **3.3.1. Principales**

Los que van en el protocolo. Ejemplos: escrituras matrices, actas de protocolización y razones de legalización de firmas.

### **3.3.2. Secundarios**

Los que van fuera de protocolo. Ejemplos: actas notariales, actas de legalización de documentos y actas de legalización de firmas.

### **3.3.3. Dentro del protocolo**

Los documentos que se redactan en papel especial de protocolo. Estos documentos son: a) escrituras matrices; b) actas de protocolización; y c) Tomas de razón de legalización de firmas.

### **3.3.4. Fuera del protocolo**

Los que no se redactan en papel especial de protocolo. Los documentos fuera del protocolo que autoriza el notario son: a) actas notariales; b) actas de legalización de firmas; y c) actas de legalización de documentos.

## **3.4. Características del instrumento público**

Para poder diferenciarse el instrumento público de otros documentos es necesario señalar que el mismo posee rasgos o circunstancias que lo distinguen de los demás, los

cuales son:

- Fecha cierta: porque todos los instrumentos públicos deben tener la fecha de su otorgamiento.
- Garantía: el instrumento público autorizado por notario, tiene la garantía, el respaldo estatal. Producen fe y hacen plena prueba en juicio.
- Credibilidad: porque el instrumento público fue autorizado por notario, que es una persona con fe pública y la credibilidad es para todos y contra todos.
- Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad: mientras el instrumento público no sea redargüido de nulidad y falsedad, el instrumento público es firme e irrevocable y no se puede apelar, pues el notario no tiene un superior jerárquico a quien se le pueda presentar la apelación en contra del notario.
- Ejecutoriedad: la fuerza ejecutiva viene aneja a la escritura pública pues el Artículo 327 numeral 1º. del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 les confiere la calidad de títulos ejecutivos por su carácter indubitable.

Dicho artículo establece: "Procede el juicio ejecutivo cuando se promueve en virtud de alguno de los siguientes títulos: 1º. Los testimonios de las escrituras públicas; 2º. ...; 3º...; 4º. Los testimonios de las actas de protocolización de

protestos de documentos mercantiles y bancarios, o los propios documentos si no fuere legalmente necesario el protesto; 5°. Acta notarial en la que conste el saldo que existiere en contra del deudor, de acuerdo con los libros de contabilidad llevados en forma legal; 6°. Las pólizas de seguros de ahorros y de fianzas, y los títulos de capitalización, que sean expedidos por entidades legalmente autorizadas para operar en el país; y 7°. Toda clase de documentos que por disposiciones especiales tengan fuerza ejecutiva.”

Por su parte, el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley número 107 regula: “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.”

- Seguridad: si el notario actúa diligentemente se tiene la seguridad de que el instrumento no se perderá y se podrán obtener tantas copias o testimonios como fueren necesarios, quedando protegidos los interesados por siempre, aunque el notario fallezca.
- Valor: el instrumento público tiene valor formal y valor probatorio. Formal porque debe reunir requisitos de forma y probatorio en cuanto al negocio que contiene internamente el instrumento.

### 3.5. Fines del instrumento público

Según el autor Miguel Fernández Casado citado por Nery Roberto Muñoz: "Los fines principales del instrumento público son dos: a) perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad; y b) servir de prueba en juicio y fuera de él."<sup>28</sup>

### 3.6. Instrumentos públicos dentro del protocolo

Los instrumentos públicos que se redactan en el protocolo son a) escrituras matrices; b) actas de protocolación o protocolización; y c) razones de legalización de firma.

- a) Escrituras matrices: Nery Roberto Muñoz la define: "Es la autorizada por notario, en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en los términos aceptados."<sup>29</sup>
  
- b) Acta de protocolización: el autor Enrique Giménez Arnau cita a González Palomino quien describe el acta de protocolización como aquellos que:

---

<sup>28</sup> Muñoz, Nery Roberto. *El instrumento público y el documento notarial*. Pág. 4.

<sup>29</sup> *Ibid.* Pág. 12.



“Documentan una declaración del Notario respecto a una actividad <activa> suya: el recibo del documento y una incorporación al protocolo.”<sup>30</sup>

- c) Toma de razón de legalización de firma: es el documento autorizado por notario en el protocolo a su cargo, que consiste en tomar razón de que el notario ha legalizado la firma del signatario, en un documento que éste le ha presentado.

### **3.7. Instrumentos públicos fuera del protocolo**

Los instrumentos públicos que redacta el notario y que están fuera del protocolo son:

- Actas notariales
- Actas de legalización de copia de documentos
- Actas de legalización de firmas
- Resoluciones y decretos en Jurisdicción Voluntaria

### **3.8. Forma de reproducir las escrituras matrices, razones de legalización de firmas y actas de protocolización**

Las escrituras matrices, razones de legalización de firmas y actas de protocolización pueden reproducirse por medio de:

---

<sup>30</sup> Giménez. **Op. Cit.** Pág. 767.

- Testimonio
- Testimonio especial
- Copia simple legalizada

### 3.9. Testimonio

Doctrinariamente, el testimonio también es llamado copia o traslado. El testimonio notarial según Guillermo Cabanellas citado por Nery Roberto Muñoz es: "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."<sup>31</sup>

El Código de Notariado, regula en el Artículo 66 que testimonio es la copia fiel de la escritura matriz, de la razón de auténtica o legalización, o del acta de protocolación, extendida en el papel sellado correspondiente, y sellada y firmada por el notario autorizante o por el que deba substituirlo, de conformidad con la presente ley.

En conclusión, el testimonio es la copia fiel y exacta, parcial o total, de un instrumento público que ha sido autorizado por el notario o del cual da fe de su reproducción. Esto quiere decir, que el documento reproducido es idéntico al original que quedó impreso en el protocolo del notario autorizante.

---

<sup>31</sup> *Ibid.* Pág. 104.



### **3.10. Testimonio especial**

El testimonio especial es la copia fiel y exacta de las escrituras matrices, actas de protocolización y razón de legalización de firma, que el notario expide para enviar al Archivo General de Protocolos.

### **3.11. Copia simple legalizada**

Es la copia fiel de las escrituras matrices, actas de protocolización y razón de legalización de firmas, expedida por el notario para cualquier interesado, en el cual no se cubre más impuesto que el de timbres fiscales de cincuenta centavos de quetzal por cada hoja en la cual se encuentre contenida.

### **3.12. Expedición del testimonio**

Es importante mencionar que el notario se encuentra facultado para extender testimonio de los instrumentos públicos, el notario que los autorizó y solo en casos excepcionales, pueden extender testimonio otra persona, como por ejemplo un notario cuando recibe en depósito el protocolo de otro notario que se ausentará del país y el Director del Archivo General de Protocolos, de los protocolos que están bajo su custodia, cuando los notarios autorizantes han fallecido o han dejado de cartular.

El Artículo 67 del Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, regula que 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 esté temporalmente impedido para hacerlo.

### **3.13. Formas de extender testimonios**

En la legislación guatemalteca, se regula que los testimonios además de expedirlos en papel sellado, es importante recalcar que esta clase de papel dejó de circular, por lo que se extienden en papel bond. Los testimonios podrán extenderse:

- a) Mediante copias impresas en papel sellado que podrán completarse con escritura a máquina o manuscrita. Es importante mencionar que el papel sellado a que se refiere este inciso está en desuso por lo que se utiliza papel bond.
- b) Por medio de copias fotostáticas o fotográficas de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se completarán con una hoja de papel sellado, en la que se asentará la razón final y colocarán los timbres respectivos.

En la práctica notarial, se extienden testimonios utilizando el sistema de transcripción en papel bond y el sistema de fotocopias.

### **3.14. Valor probatorio de los testimonios**

La legislación guatemalteca, confiere el valor probatorio de plena prueba en juicio a los testimonios de las escrituras públicas, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad los instrumentos públicos respectivos.

### **3.15. Testimonios parciales**

No se encuentra regulada en la legislación guatemalteca la expedición de testimonios parciales, aunque algunos notarios utilizan la hijuela, cuando autorizan particiones, además el notario extiende testimonios parciales en los procesos sucesorios, ya que los procesos en sí contienen muchos documentos y el notario extiende testimonio parcial de los mismos para la debida inscripción en el Registro General de la Propiedad. En la doctrina se les conoce de testimonios o copias parciales y totales.

El Artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley número 107 establece: "El notario compulsará testimonio de las partes conducentes a cada uno de los herederos y legatarios, debiendo insertar en todo caso los pasajes que contengan el reconocimiento de herederos y legatarios, la aprobación de las actuaciones, en su caso, y la liquidación fiscal...."

Los testimonios parciales son de gran utilidad para los notarios en los casos de

escrituras muy extensas, utilizando el sistema de transcripción parcial de los instrumentos públicos, omitiendo en estos casos algunos datos que no afectan la esencia de la negociación.

La transcripción no es necesaria cuando se utiliza el sistema de fotocopias, en la que no requiere mayor esfuerzo expedir el testimonio completo de una escritura extensa, reproduciéndola en forma fiel.

### **3.16. Testimonio irregular**

Doctrinariamente se le llama Testimonio Irregular al testimonio del índice que debe extender el notario del protocolo cada año que cartule, indicando todos los instrumentos públicos por él autorizados durante el año, cumpliendo con los requisitos que debe contener el índice regulados en el Artículo 15 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República.

La particularidad de este testimonio, es que no es la reproducción de ningún instrumento público, sino que es la reproducción del índice del protocolo a cargo del notario durante un año. Los requisitos que debe contener el índice del protocolo de conformidad con el Artículo 15 del Código de Notariado son los siguientes:

- El número de orden del instrumento.
- El lugar y la fecha de su otorgamiento.

- Los nombres de los otorgantes.
- El objeto del instrumento.
- El folio en que principia.

Este debe extenderse en papel bond, se pueden usar cifras, abreviaturas, irá fechado y firmado por el notario y antes de suscribirlo podrá hacer las observaciones que considere pertinentes. En la práctica notarial se le adhiere al índice del protocolo un timbre fiscal de cincuenta centavos de quetzal a cada hoja del mismo, firmada y sellada cada hoja y posteriormente se le reproduce para extender el testimonio del mismo, el cual debe remitirse a la Dirección del Archivo General de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia.

El notario deberá empastar o encuadernar el protocolo junto con los atestados de los instrumentos públicos y la constancia de pago de Apertura de Protocolo regulado en el Artículo 11 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala.





## CAPÍTULO IV

### 4. Derecho registral definición, principios registrales y Registro General de la Propiedad

#### 4.1. Definición de derecho registral

El autor Iván Palacios Echeverría citado por Neri Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán define al derecho registral así: “Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro.”<sup>32</sup>

#### 4.2. Objeto y fin del derecho registral

El objeto del derecho registral es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a las relaciones de derecho nacidas extraregistralmente. Y la finalidad del derecho registral es garantizar y dar certeza jurídica a todos los actos y contratos que se encuentran inscritos en los registros públicos y que los interesados puedan oponerse a cualquier persona que pretenda inscribir bienes o derechos ya inscritos.

---

<sup>32</sup> Derecho registral inmobiliario guatemalteco. Pág. 1.

### **4.3. Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica del derecho registral es de tipo sustantiva y no procesal, pues el derecho contenido en el instrumento público existe previo a la inscripción registral y es oponible ante terceros, es un derecho declarativo.

### **4.4. Autonomía del derecho registral**

Algunos estudiosos del derecho aseguran que el derecho registral es autónomo por tener sus propios principios. En Guatemala, aún no se le ha codificado, pues se encuentra regulado en el Libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106.

### **4.5. Sistemas registrales**

El sistema registral es la técnica de llevar el registro en determinada manera, la cual conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla. Cuando se habla de sistemas registrales, es con relación a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros, así también los diferentes efectos que en ellos pueden tener las inscripciones declarativas o constitutivas, sino también a la protección de los derechos de terceros.

En conclusión, los sistemas registrales son las diferentes técnicas que se realizan para llevar un registro de una manera ordenada de las inscripciones operadas en el mismo.

## **4.6. Clasificación de los sistemas registrales**

Los sistemas registrales más conocidos son: sistema francés, sistema alemán, sistema español y el sistema australiano.

### **4.6.1. Características del sistema francés**

- La transmisión de la propiedad se hace por la vía consensual.
- Los notarios y otros funcionarios públicos cuando otorgan títulos registrables, deben presentarlos al registro en un plazo determinado.
- No hay calificación o hay una calificación limitada de los documentos inscribibles.
- La inscripción no convalida los títulos nulos o anulables.
- Se operan los documentos transcribiéndose literalmente y se solicita duplicado para el archivo.
- Tiene un índice alfabético de las personas y otro por fincas en orden cronológico, los cuales están encuadernados.

- Se le da prioridad u orden de preferencia a los títulos presentados, dando prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día se tendrá preferencia a la fecha del otorgamiento.
- Tiene coordinación con el catastro.

#### **4.6.2. Características del sistema alemán**

- Tiene valor constitutivo la inscripción.
- Se legitima con la inscripción y fe pública registral.
- Existe una amplia calificación de los documentos registrales.
- Existe una agrupación de asientos por finca, en folio real.
- Se opera la inscripción por medio del sistema de encasillados, que consiste en que el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- Hay una plena comunicación con el catastro.
- Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos a inscribirse.

- *El orden riguroso de las inscripciones es el tracto sucesivo.*

#### **4.6.3. Características del sistema español**

El sistema español tiene las siguientes características:

- La transmisión de los inmuebles se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa.
- Las inscripciones son declarativas y voluntarias, excepto la hipoteca.
- Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. Se presume el asiento como cierto.
- Hay tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben estar enlazados.
- Se agrupan los asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.
- No hay correlación con el catastro.

#### 4.6.4. Características del sistema australiano

El sistema australiano, también es denominado sistema torrens o acta torrens y se caracteriza por:

- El ingreso de las fincas es voluntario en el sistema, pero al estar inscritas, todas las siguientes operaciones deben registrarse.
- Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.
- Se conserva el título en el Registro y se le expide al propietario un duplicado del mismo.
- Se pueden anotar embargos y otros en el título original, sin el consentimiento del propietario y se cita al dueño para poner la anotación en el duplicado.
- Cuenta con un seguro oficial para indemnizar a los perjudicados.
- Hay un registro único para toda la nación.

#### 4.7. Sistema registral aplicado en Guatemala

El sistema registral de Guatemala, tiene influencia de otros sistemas especialmente del sistema español. Pero, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral y las aplicadas en Guatemala son:

- Se utiliza folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca esté individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan sus operaciones posteriores, incluso las canceladas. El folio real, es de suma importancia, ya que se conoce el historial completo de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro y solo surten efectos contra terceros a partir de su inscripción.
- Las operaciones registrales se realizan a petición de parte.
- La forma de los asientos registrales es por inscripción, o sea que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe totalmente el documento, no se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.

- La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, salvo en caso de actos o negocios nulos, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro.
- Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.
- Todo lo inscrito es público.
- Rigen los principios registrales.

#### **4.8. Principios registrales**

Los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán definen los principios registrales así: "Son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad."<sup>33</sup>

De acuerdo a la doctrina el derecho registral tiene sus propios principios que se clasifican así:

- Principios materiales:

1. Inscripción: los derechos nacidos en los negocios jurídicos, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, porque se presume la exactitud de

---

<sup>33</sup>Ibid. Pág. 20.



que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da. Para que una inscripción produzca sus efectos, debe constar en el folio real y así surte efectos ante terceros. La solicitud de inscripción en el Registro General de la Propiedad no es de oficio, es un acto potestativo y rogado.

2. *Especialidad, especialización o determinación: su finalidad es determinar los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como los alcances contenidos de los derechos.*

- Principios formales:

1. Rogación: todos los derechos reales y cualesquiera otros que los afecten, se deben inscribir en el Registro a petición de parte interesada y no de oficio. Dicho principio, está estrechamente ligado con el de consentimiento, ya que la solicitud de inscripción la realiza el titular del derecho.
2. Legalidad o calificación: consiste en que todos los documentos ingresados al Registro deben ser examinados en cuanto a sus elementos, existencia y validez, si cumple con todos los requisitos legales que exijan los ordenamientos jurídicos. Se le llama a esta función calificadora.

3. Tracto sucesivo: las inscripciones del Registro se deben relacionar unas con otras sin interrupción, garantizando que los derechos reales, han sido constituidos, transferidos o cancelados por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello.

#### **4.9. Etimología del vocablo registro, definición de registro, definición legal del Registro General de la Propiedad**

##### **4.9.1. Etimología del vocablo registro**

“El vocablo registro proviene del latín regesta, regestorum que significa lista, registro, catálogo, memorias, mismo que se deriva de regerere que significa llevar hacia atrás, de donde consignar por escrito.”<sup>34</sup>

##### **4.9.2. Definición de registro**

Guillermo Cabanellas define al registro como: “El padrón o matrícula de las personas que hay en un estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.”<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> <http://www.diccionarioweb.org/d/Es-ES/registro> (3 de diciembre de 2014).

<sup>35</sup> Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 640.

#### **4.9.3. Definición legal del Registro General de la Propiedad**

En el Artículo 1124 se define a la institución del Registro de la Propiedad:” El registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

#### **4.10. Vulnerabilidad del derecho de propiedad por medio de los testimonios *manuscritos o transcritos***

En el Registro de la Propiedad se inscriben todos aquellos títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y derechos reales de los mismos así como también todos los bienes muebles inscribibles. El Artículo 1132 del Código Civil, establece que todo documento se presentará por duplicado al registro: la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial. Cuando el registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este Artículo, por formas microfilmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación.

El Artículo 1148 de dicho cuerpo legal establece únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero, se entiende el que no ha

intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro. Por el principio de publicidad registral, surten efectos contra tercero todas las inscripciones hechas por el Registro de la Propiedad a partir de su anotación en el folio real.

En los últimos cinco años, se han detectado innumerables casos de despojos a propietarios de inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad mediante el uso constante de testimonios transcritos de los instrumentos públicos por parte de algunos notarios sin escrúpulos, asociados con estructuras delictivas, dedicadas a negociar propiedades inmuebles, de las cuales obtienen títulos de propiedad ilícitamente, por medio de la presentación al Registro de la Propiedad de testimonios transcritos de los instrumentos públicos en los cuales aparentemente se redactaron los negocios jurídicos traslativos de dominio de los bienes inmuebles despojados.

Esta forma de extender testimonios de los instrumentos públicos, se encuentra fundamentado en el inciso a) del Artículo 67 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, el cual entró en vigencia el uno de enero del año mil novecientos cuarenta y siete, debido a que en esa época no existían los medios tecnológicos con los que se cuenta hoy en día para reproducir documentos. Es por ello, que los creadores de dicho cuerpo legal, facilitaron a los notarios la manera de extender testimonios de los instrumentos públicos por ellos autorizados de forma manuscrita, transcrita o por medio de copias fotostáticas o fotográficas.

En la actualidad se cuenta con la tecnología idónea suficiente para poder obtener copia de un documento como las fotocopias, por lo que la forma de extender testimonios manuscritos o transcritos es obsoleta en el siglo veintiuno, pues ya no es necesario redactar los testimonios a mano o transcribirlos pues se puede reproducir un instrumento público por medio de fotocopias.

Los notarios que participan en el despojo de los bienes inmuebles a sus propietarios utilizan de forma intencional y maliciosa la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos, porque de esta forma el Registro de la Propiedad no pueden verificar si efectivamente los negocios jurídicos contenidos en los testimonios presentados al Registro para su inscripción se encuentren impresos en las hojas de papel especial para protocolo indicadas en los testimonios transcritos.

Cuando el Registro tiene dudas del testimonio manuscrito o transcrito presentado para su inscripción, en su intento de confirmar la información en ellos contenida, los operadores lo remiten a seguridad registral y les hacen saber las dudas que tienen de los testimonios y ese departamento se comunica con el notario para que les presenten las hojas originales del papel especial para protocolo descritas en los testimonios manuscritos o transcritos y los notarios por la fe pública notarial que ejercen hacen caso omiso a las solicitudes del Registro, pues no existen los mecanismos legales para poderlos obligar a que cumplan con lo solicitado por el Registro de la Propiedad.

El Registro no tiene otra alternativa que hacer las inscripciones de acuerdo a los

testimonios manuscritos o transcritos presentados para su inscripción. Cuando algún propietario desea alguna información o decide disponer del bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, al obtenerla se entera de que ha sido despojado de su bien inmueble y esto lo obliga a acudir a los tribunales de justicia del país para reivindicar su derecho de propiedad ante terceros de mala fe, lo que provoca gastos legales innecesarios para los propietarios que no cuentan con la garantía y certeza jurídica de las inscripciones realizadas por el Registro de la Propiedad.

La Unidad de Investigación cuatro del Ministerio Público es la que conoce las denuncias presentadas por el Registro General de la Propiedad en contra de los notarios autorizantes de instrumentos públicos, para que proceda a perseguir penalmente a los autores materiales e intelectuales de los delitos de estafa mediante documentos públicos.

De conformidad con información proporcionada por el Departamento de Información y Prensa del Ministerio Público, en cuanto a las estadísticas del período del año 2009 al 2013 de delitos de estafa cometidos en contra del Registro de la Propiedad, perseguidos por dicha institución a continuación se detalla el cuadro estadístico de dicho período.

<b>Año Ingreso</b>	<b>Denuncias</b>	<b>Condenados</b>	<b>Absueltos</b>
<b>2009</b>	71	2	0
FALSEDAD IDEOLÓGICA	28	1	0
FALSEDAD MATERIAL	43	1	0

<b>2010</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
FALSEDAD IDEOLÓGICA	42	0	0
FALSEDAD MATERIAL	49	0	0
<b>2011</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
FALSEDAD IDEOLÓGICA	27	3	1
FALSEDAD MATERIAL	38	2	1
<b>2012</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
FALSEDAD IDEOLÓGICA	17	0	0
FALSEDAD MATERIAL	33	1	0
<b>2013</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
FALSEDAD IDEOLÓGICA	31	0	0
FALSEDAD MATERIAL	31	0	0
<b>2014</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
FALSEDAD IDEOLÓGICA	9	0	0
FALSEDAD MATERIAL	7	0	0
<b>Total</b>	<b>355</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

En la investigación de campo que realicé al solicitar informes o estadísticas a la Dirección del Archivo General de Protocolos, en cuanto a la frecuencia en que los notarios compulsan testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos no cuentan con registro alguno, pues en el Archivo reciben los testimonios especiales y no elaboran ninguna clase de estadística para establecer el uso de extender testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos por los notarios autorizantes. En el Departamento de Supervisión Notarial en los últimos años se han estado preocupando por el estricto cumplimiento de la ley en el sentido de realizar la supervisión de los protocolos de todos los notarios en la República de Guatemala y cada año aumentan las supervisiones de los registros notariales y según afirman en

dicho departamento que de todas las supervisiones notariales que realizan el noventa por ciento (90%) de los notarios ejercen una mala práctica notarial, ya que como resultado de dichas supervisiones ese porcentaje de notarios a los cuales se les ha revisado sus protocolos cometen errores insubsanables en sus respectivos protocolos y supervisión notarial remite los expedientes a la Corte Suprema de Justicia, para procesar administrativamente a los notarios y si después de citarlos y escucharlos no presentan pruebas para descargo de sus errores, la Corte Suprema de Justicia emite la resolución respectiva la cual puede ser sin lugar o con lugar. Si es con lugar la Corte Suprema de Justicia puede amonestar al notario, suspenderlo en el ejercicio de su profesión por seis meses, suspenderlo por un año o suspenderlo permanentemente.

En la Corte Suprema de Justicia, no obstante, funciona un departamento específico de estadística, no cuentan con datos estadísticos específicos de cuántos notarios han amonestado o suspendido durante el período del año 2009 al 2013 por la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos en los cuales se les haya podido demostrar que incurrieron en falsedad material o ideológica en el contenido de los testimonios manuscritos o transcritos.

Asimismo, en el Tribunal de Honor del Colegio de Abogados cuentan con datos estadísticos en general, no así de a cuántos notarios han amonestado o suspendido por haber cometido algún ilícito en la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos.



En el departamento de Seguridad Notarial del Registro General de la Propiedad cuentan con datos estadísticos generales de cuántas denuncias han presentado al Ministerio Público en contra de notarios para que sean investigados por la posible comisión de hechos delictivos, pero no cuentan con registros de cuántas de estas denuncias han sido porque los notarios han compulsado testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos. Es del criterio de ese departamento, que los notarios abusan maliciosamente de la fe notarial que el Estado de Guatemala les otorga para la autorización de documentos públicos, compulsando testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos en los cuales se han podido descubrir que muchos de estos testimonios carecen de veracidad y que muchos notarios y bandas delictivas bien organizadas se han aprovechado para despojar de sus propiedades a los legítimos propietarios de inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad. También, consideran que es de suma urgencia que se reforme el Código de Notariado y se suprima la forma de extender testimonios de forma manuscrita o transcrita de los instrumentos públicos.

Debido a este problema jurídico, considero oportuno la necesidad de sugerir la reforma del Artículo 67 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República y se suprima el inciso a) de dicho artículo y reformar en el inciso b) en el sentido que los testimonios podrán extenderse por medio de fotocopias, fotostáticas o fotográficas de los instrumentos públicos, porque como se pudo comprobar en el transcurso de la investigación sí existe la mala práctica notarial de compulsar

testimonios transcritos o manuscritos que no coinciden con el instrumento público que se refiere.

En virtud que el inciso a) que propongo suprimir de dicho artículo, actualmente es una norma legal obsoleta, ya que con los avances tecnológicos actuales, no es necesaria la redacción de documentos notariales de forma manuscrita o manual y transcrita, pues con la tecnología existente, se le facilita al notario la reproducción de los instrumentos públicos que él autoriza por medio de los distintos medios tecnológicos que existen, esto además de facilitar el trabajo del notario reproduciendo el instrumento público por él autorizado, que algunas veces puede ser un documento público extenso, contribuiría de gran manera para que ya no se utilice la forma de reproducción de los instrumentos públicos de manera manuscrita y transcrita de los instrumentos públicos y así evitar que se despoje a las personas de sus propiedades inscritas en el Registro General de la Propiedad y se les estaría protegiendo su derecho de propiedad garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala.

Ante dicha problemática, es importante concluir que las únicas formas de reproducción de los instrumentos públicos autorizados por el notario, sean de aplicación general por medio de fotocopias, fotostáticas o fotográficas y que estas formas de reproducción sean exigibles en los Registros de la Propiedad de la República de Guatemala; de los documentos que deban inscribirse por disposición legal o por interés de un particular.

## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Entre las causas jurídicas que originan el despojo de sus propiedades a los legítimos propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad está la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos, puesto que como no hay ningún procedimiento legal o reglamentario, para poder verificar el Registro General de la Propiedad la autenticidad tanto del negocio jurídico como en las hojas de papel especial de protocolo en las cuales aparentemente se dejó impreso el contrato contenido en los testimonios presentados a dicho Registro.

En la investigación de campo realizada, se pudo comprobar la hipótesis planteada, pues si existe gran incertidumbre en la actualidad en cuanto a la compulsación de testimonios manuscritos o transcritos de los instrumentos públicos, puesto que se según las estadísticas proporcionadas por el Ministerio Público se presentaron ante dicha institución denuncias contra notarios y/o particulares de los delitos de falsedad material e ideológica en el Registro General de la Propiedad, solo en ocho casos se dictó sentencia condenatoria durante el período del año 2009 al 2013; por lo que a pesar de haber denuncias por dichos delitos, el Ministerio Público no comprobó eficazmente que los notarios y personas particulares hayan abusado de esta forma de reproducir los instrumentos públicos, para poder despojar de sus propiedades inmuebles a sus legítimos propietarios.





## BIBLIOGRAFÍA

BRANAS, Alfonso. **Manual de derecho Civil.** 1ª. ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 1996.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual.** 30ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 2008.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** 12ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. L., 1979.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y registral.** 10ª. ed.; México, D.F.: Ed. México: Ed. Porrúa, S. A., 1988.

GIMÉNEZ - ARNAU, Enrique. **Derecho notarial.** Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra, 1976.

GRACIAS GONZÁLEZ, Jose Antonio. **Derecho notarial guatemalteco.** 1ª. Ed. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2007.

<http://diccionarioweb.org/d/Es-ES/registro> (consultado: 3 de diciembre de 2014)

<http://lema.rae.es> ((consultado: 5 de enero de 2015).

<http://wikipedia.org> (consultado:10 de agosto de 2014)

<http://www.ciss.es/público/demo> (consultado: 5 de enero de 2015)

<http://www.encyclopedia-jurídica.biz14.com> (consultado: 5 de enero de 2015).

<http://www.foroderechoguatemala.org> (consultado:20 de diciembre de 2014).

MORINEAU IDUARTE, Marta y Román, Iglesias González. **Derecho romano.** 4ª. ed. México, México: Ed. Litográfica Cozuga, S. A. de C. V., 2006.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** 1ª. ed. Guatemala: Ed. Mayte, 1991.



MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo, Muñoz Roldán, **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. 1ª. ed. Guatemala: Imprenta B. G., 2005.

MUSTO, Néstor Jorge. **Derechos reales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2000.

OSSORIO, MANUEL. **Diccionario de ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. Ediciones Heliastro S. R. L., Argentina, 2000.

#### **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 número 106, Guatemala, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 107, Guatemala, 1964.

**Código de Notariado**. Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.