

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



**VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA
FUNCIÓN NOTARIAL POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

PABLO JAVIER CHUY UCLÉS

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2017

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

**VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA
FUNCIÓN NOTARIAL POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

PABLO JAVIER CHUY UCLÉS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, septiembre de 2017

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

DECANO:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I:	Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V:	Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Licda. Wendy Isabel Rodríguez Aldana
Vocal:	Lic. Jose Rocael Esteban Castillo
Secretario:	Lic. Bonifacio Chicoj Raxon

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Hugo Roberto Martínez Rebolla
Vocal:	Licda. Ninfa Lidia Cruz Oliva
Secretario:	Lic. Jorge Eduardo Ajú Icó

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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen general Público).



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 19 de julio de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, ASTRID SIOMARA MORALES VIRULA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
PABLO JAVIER CHUY UCLES, con carné 200717580,
 intitulado VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA.

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.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Asesor(a)
 (Firma y sello)

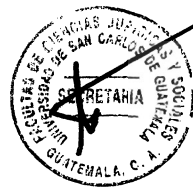
Licenciada
 Astrid Siomara Morales Virula
 Abogada y Notaria

Fecha de recepción 20 / 07 / 2016.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala

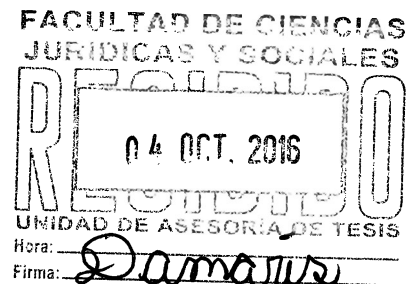




Bufete Jurídico
Licda. Astrid Siomara Morales Virula
Abogada y Notaria

Guatemala, 30 de agosto de 2016

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho



Apreciable licenciado Orellana Martínez:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesora de tesis del el bachiller PABLO JAVIER CHUY UCLÉS, la cual se intitula "**Vulneración del Principio de Fe Pública Notarial y la función notarial por parte del Registro General de la Propiedad de la zona central**", declarando expresamente que no soy pariente de el bachiller dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan los aspectos legales importantes y de actualidad; ya que trata sobre la importancia de la fe pública notarial y la función notarial dentro de las gestiones a realizar en el Registro General de la Propiedad de la zona central.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción y la síntesis; mediante los cuales el bachiller no sólo logró comprobar la hipótesis sino que también analizó y expuso los aspectos más relevantes relacionados con el tema investigado, siendo la problemática del gremio notarial por la implementación de las guías de calificación registral. La técnica bibliográfica permitió recolectar el material de referencia de forma adecuada.
- c) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo el bachiller utilizado en forma adecuada y comprensible un lenguaje técnico; asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la real Academia Española.



- d) El informe final de tesis es una gran contribución para la sociedad y para la legislación guatemalteca, puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado suficientemente.
- e) En la conclusión discursiva, el bachiller expone sus puntos de vista sobre la problemática
- f) El bachiller aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema, las cuales consisten en lo siguiente:

Cambio en el tema que se propuso en el Plan de Investigación, que cambió de **“VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA”** a **“VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA FUNCIÓN NOTARIAL POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL”**.

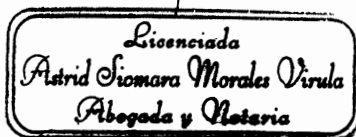
Modificación del Bosquejo Preliminar de temas, con relación a la estructura y títulos y subtítulos.

En el presente trabajo, en relación a la investigación y recolección de información, el bachiller Pablo Javier Chuy Uclés, utilizó las adecuadas técnicas para ese fin.

Con base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,

Astrid Siomara Morales Virula
Asesora de Tesis
Colegiada No. 8117





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 07 de julio de 2017.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante PABLO JAVIER CHUY UCLÉS, titulado VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA NOTARIAL Y LA FUNCIÓN NOTARIAL POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser nuestro creador, y darme la vida, la paciencia, sabiduría y muchas más bendiciones
- A MI MADRE:** Por ser un ejemplo de lucha y por el apoyo incondicional brindado desde mi nacimiento hasta hoy en día en todos los aspectos de mi vida
- A MI ESPOSA:** Por tu apoyo y consejos recibidos desde antes de ser mi esposa y en cada momento de mi vida.
- A MI ABUELITA:** Por ser alguien tan especial en mi vida, por ser una madre más, por tus palabras y porque siempre estuviste en mi vida y lo sigues estando en mi corazón.
- A MIS HERMANOS:** Andrés, Yvette y María Inés, ya que siempre recibí el apoyo incondicional cuando lo necesite.
- A MIS PRIMOS:** Que son como mis otros hermanos, y por siempre ser una familia unida.
- A MIS TIOS:** Que son grandes personas, siempre en el apoyo familiar, y por tener siempre una excelente familia UCLÉS.
- A:** La gloriosa tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por estar siempre al servicio de mi superación académica y de la población guatemalteca.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por permitirme desarrollarme académicamente y llegar a la meta de ser un profesional del derecho.



PRESENTACIÓN

La presente tesis intitulada Vulneración del principio de Fe Pública Notarial y la función notarial por parte del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, la cual va orientada a una investigación cualitativa y relacionada a la rama del derecho notarial, el cual contiene como sujeto de análisis las guías de calificación registral implementadas, que tienen su razón de ser, por la alta violación a los particulares en su derecho constitucional de propiedad privada, pero estas mismas devienen ilegítimas, en virtud que, en el ordenamiento jurídico guatemalteco ninguna disposición de esta naturaleza es superior a una norma ordinaria, por lo que devienen nulas ipso jure.

El objeto estudio de investigación, es la legitimidad y legalidad de las guías de calificación registral, con el que hacer del notario regulado en el Código de Notariado, frente al Registro General de la Propiedad de la zona central, misma que se realizó en los años comprendidos de 2014 y 2015, con lo cual se pudo aportar la importancia del ordenamiento jurídico guatemalteco, los principios y normas que regulan la fe pública notarial y el que hacer del notario.



HIPÓTESIS

El Registro General de la Propiedad al implementar las guías de calificación registral vulnera la fe pública del notario, así como la función notarial, ya que las mismas suprimen o modifican los derechos y las obligaciones de los notarios que contiene el Código de Notariado; dado que las mismas debieron de implementarse de una manera interna y no así externa, que afecta el gremio notarial.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Luego de la investigación realizada, se comprobó la hipótesis preestablecida, utilizando distintos métodos, como el científico deductivo y el de análisis, asimismo con base a las técnicas de bibliografía y de entrevista, se pudo verificar y se dedujo que las guías de calificación registral y tramitación establecida dentro del Registro General de la Propiedad de la zona central, que las mismas vulneran el qué hacer del notario y la fe pública de la cual el notario esta investido, y si bien es cierto son medidas que el mismo registro ha implementado por las acciones ilegales que se han cometido en los últimos tiempos, en todo caso, se tendría que reformar el Código de Notariado.

Por lo que a juicio de quien escribe, debe de crearse mecanismos que sean implementados internamente dentro de la institución, no así donde automáticamente involucran la actividad notarial y por ende hacen que estos criterios o guías de calificación registral como les han denominado, no gocen de una completa legitimidad y legalidad.

La calificación registral le corresponde al Registro, existe también una calificación que hace el notario, pero no precisamente se circunscribe al quehacer del registrador y por eso, las calidades de ambos deben ser diferentes.



ÍNDICE

Pág.

Introducción i

CAPÍTULO I

1. Derecho notarial.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Características.....	1
1.3. Principios.....	2
1.4. El notario y su origen.....	4
1.4.1. Definición legal.....	7
1.4.2. Definición doctrinaria.....	8
1.5. Requisitos para ejercer el notariado.....	9
1.6. Impedimentos para ejercer el notariado.....	9
1.7. Función notarial.....	9
1.7.1. Antecedentes históricos del notariado en Guatemala.....	10
1.7.2. Definición:.....	14
1.7.3. Funciones o actividades del notario.....	15
1.7.4. Finalidades.....	16
1.8. La fe pública.....	17
1.8.1. Noción de la fe pública.....	17
1.8.2. Definición.....	18
1.8.3. Clases.....	19

1.8.4. Características 23

CAPÍTULO II

2. Instrumento público..... 25

2.1. Etimología 25

2.2. Definición 25

2.3. Fines 26

2.4. Clases 26

2.5. Formalidades del instrumento público 27

2.6. ¿Qué se registra? 29

2.7. Definición de contratos 32

2.8. Que se debe de inscribir en el Registro General de Propiedad, según lo regulado en el Artículo 1125 del Decreto-Ley 106 Código Civil:..... 32

CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad 35

3.1. Registro General de la Propiedad de la zona central..... 35

3.1.1. Historia 35

3.2. Definición 36

3.3. Reglamento del Registro General de la Propiedad..... 39

3.4. Análisis del contenido del reglamento..... 39

3.5. Definición de las guías de calificación registral, según publicaciones del Registro General de la Propiedad 42

3.6. Análisis de algunas de las guías de calificación registral..... 43



Pág.

3.6.1. Datos de identidad.....	44
3.6.2. Medios de identificación	47
3.6.3. Testimonios	48

CAPÍTULO IV

4. Efectos que versan sobre la función notarial y la fe pública por las guías de calificación registral.....	53
4.1 Aspectos considerativos	53
4.2. Las guías de calificación registral y la fe pública notarial.....	54
4.3. Trabajo de campo	56
4.4. Soluciones alternativas	57
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	61
ANEXOS	63
BIBLIOGRAFÍA	67



INTRODUCCIÓN

El hecho de desarrollar un trabajo monográfico, que se refiera al objeto del estudio del derecho notarial la fe pública y la función del gremio notarial, que representan un problema para los mismos en su ejercicio, ya que estos criterios han sido impuestos por la autoridad de turno del Registro General de la Propiedad, y el grado de aceptación y legitimidad, que ha tenido, se ha visto la dificultad que representa y esto pone en peligro la fe del notario, así como su actividad.

Así también, se tomó en cuenta el criterio de los notarios que se encuentran afectados con estas disposiciones y confrontarlas con la ley, y si estas situaciones de alguna manera repercuten negativamente en los usuarios del servicio del Registro General de la Propiedad como una institución pública.

Con el objetivo de la investigación al efectuar, y en la utilización del método científico deductivo y de análisis, y técnicas como la de la bibliografía y de entrevista, se obtuvo un estudio doctrinario y legal de los denominados criterios registrales que actualmente se conocen como guías registrales, mismas que vulneran el que hacer del notario y la fe pública notarial, con lo cual se logró establecer dicha hipótesis, ya que son impuestas a través de disposiciones de las autoridades del Registro General de la Propiedad en donde muchos de ellos no se encuentran basado en ley.

En vista de lo anterior, el trabajo se ha dividido en capítulos; en el capítulo I, se describe en que consiste el derecho notarial, sus antecedentes, concepto, características,



principios fundamentales, legislación aplicable, la función notarial y la fe pública del mismo notario; en el capítulo II, se describe el instrumento público, definición, clases y las formalidades que el mismo Código Notarial regula para su formalización, al igual que los contratos que son objeto de inscripción como lo regula el Decreto-Ley 106 Código Civil; en el capítulo III, se hace un análisis doctrinario y legal de las guías registrales, describiéndolos y analizando algunas de ellas, tomando en cuenta también los propósitos que tuvieron las autoridades del Registro General de la Propiedad para su imposición; en el capítulo IV, se describen estos criterios o guías de calificación, pero frente al quehacer del notario, tomando en cuenta los principios que fundamentan la función notarial, el grado de efectividad en la actualidad de los mismos, la legitimidad en el gremio de los notarios en ejercicio, y el análisis de conformidad con los resultados del trabajo de campo, que consistió en la entrevista a quince notarios en ejercicio que realizan sus labores en la ciudad de Guatemala.

En ese orden de ideas, se debe de entender que la fuente del derecho notarial es la ley, es decir el código de notariado, por lo que el notario debe basarse en el mismo, y en otras normas de igual jerarquía, y no en disposiciones internas de un registro.



CAPÍTULO I

1. Derecho notarial

Es una rama del derecho privado, que se encarga del estudio del profesional del derecho que es el Notario, así como su quehacer antes y después de la elaboración del instrumento público, asimismo, al momento de hacer constar actos a petición de parte o por mandato de ley.

1.1. Definición

Es el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.¹

Para José Carneiro el Derecho Notarial es el “ordenamiento jurídico de la función notarial, así como también se le puede definir, como el estudio del conjunto de normas jurídicas contenidas en las diversas leyes que regulan obligaciones y modalidades a que deben ajustarse el ejercicio activo de la función de Escribano”.²

1.2. Características

a) Actúa dentro de la llamada fase normal del Derecho, donde no existen derechos

¹Giménez Aráu, Enrique, **Derecho notarial**. Pág. 30.

²Carneiro, José. **Derecho notarial**. Pág. 13.

subjetivos en conflicto.

- b) Confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público.
- c) Aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad y a la concurrencia de ciertos hechos de modo que se creen, concreten y robustezcan los derechos subjetivos.
- d) En cuanto a si es una rama de Derecho Público o de Derecho Privado existen dos criterios: a) Que es un derecho cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre el Derecho público y el Derecho privado; b) Que es una rama de derecho privado.

1.3. Principios

Santiago López, indica que jurídicamente se entiende por principio a: “las ideas fundamentales que han inspirado y justificado la creación, así como la caracterización a una determinada disciplina jurídica, que confirman su existencia y permiten una mejor comprensión de las normas jurídicas”.³

³ López Aguilar, Santiago. *Introducción al estudio del derecho*. Pág. 44.



- a) **“Fe pública:** Es la presunción de veracidad en los actos autorizados, en este caso por el Notario; los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad.

- b) **De la forma:** Es la adecuación del acto a lo forma jurídica, es decir que el derecho notarial es la forma en que se debe plasmar en el instrumento público, el acto o negocio jurídico que se está documentando.

- c) **Autenticación:** Es la forma de establecer que un hecho o acto ha sido comprobado y declarado por un notario, en virtud de su firma y sello refrendándolo, los cuales se deben de registrar en la Corte Suprema de Justicia.

- d) **Inmediación:** La función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes, y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público. El notario debe estar siempre en contacto con los hechos y actos que se producen, dando fe de ello. Este principio implica propiamente recibir la voluntad y el consentimiento de las partes.

- e) **Rogación:** La intervención del notario en la mayoría de los casos es solicitada, no puede actuarse por sí mismo o de oficio.

- f) **Consentimiento:** Este debe estar libre de vicios, y se expresa mediante la ratificación o aceptación, que queda plasmada con la firma del o los otorgantes.



- g) **Unidad del acto:** Este principio se basa en que el instrumento público **debe** perfeccionarse en un sólo acto.
- h) **Protocolo:** Es donde se plasma las escrituras matrices u originales. Es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos que el mismo contiene, así como la facilidad de obtener copias de ellos.
- i) **Seguridad jurídica:** Este principio se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza. El Código Procesal Civil y Mercantil establece que los instrumentos públicos autorizados por los notarios, producen fe y hacen plena prueba. Artículo 186.
- j) **Publicidad:** Los actos que autorizan los notarios son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona”.⁴

1.4. El notario y su origen

El origen del notariado en Guatemala, se encuentra en el famoso “Popol Vuh, también conocido con los nombres de Manuscrito de Chichicastenango, Biblia Quiché y el Libro Sagrado.”⁵

⁴ Muñoz, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Décimo Primera Edición. Pág. 9

⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 13.

El origen del notario no puede atribuirse especialmente a ninguno de los pueblos que emergieron y florecieron en edades remotas, porque en todos ellos fue conocido y formó parte de sus instituciones sociales. En virtud de ello, no puede saberse con exactitud dónde fue su origen, así como la época y el organismo social en que nació.

Por eso la historia del notariado al igual que la de los pueblos empieza en el momento, en el año, en el siglo o en la era que alcanzan las noticias que se tengan de su existencia. Todo otro esfuerzo para penetrar en la oscuridad de los tiempos traspasando aquellos límites, ha de ser labor ardua de resultados dudosos o acaso negativos. Para aceptar entonces como ciertos los acontecimientos que la historia no ha podido recoger desde su origen, se recurre a otras fuentes que aunque no con la exactitud que aquella rama del saber humano exige, sí llevan al ánimo un caudal de probabilidades que convencen de su existencia.

Tres son las causas que pudieron originar al notariado, y son las siguientes:

- a) Que cada pueblo con sus costumbres, leyes y formas de vivir, fueron sintiendo la necesidad de ejercer de alguna forma la fe pública en su inicio; la cual constituiría más tarde, indudablemente el fundamento de la institución notarial y uno de sus orígenes principales.
- b) Las leyes de la evolución humana ejercieron influjo sensible en las condiciones de vida y costumbres de las sociedades antiguas. Éstas a medida que desarrollan su



cultura en los diferentes órdenes de su actividad sociológica, sintieron también las necesidades de tener reglas fijas de justicia que los ampararan en sus derechos y magistrados que velaran por su estricto cumplimiento. Para obtener tan importantes fines, se emitieron leyes que luego aplicaron jueces, y tanto el primero como el segundo de estos han visto otro de los orígenes probables de la institución.

- c) Ha sido innato en los hombres de todas las sociedades y de todas las épocas transmitir a las generaciones futuras los hechos y actos importantes de la vida para perpetuarlos en el tiempo y en el espacio. Por ello se deduce que pensaran en crear funcionarios se fueron transformando con el transcurso del tiempo en Sribales, Tabeliones y Notarios; y corporaciones científicas encargados de conservar y perpetuar la verdad, dieron origen a la institución notarial.

Sin embargo debemos reconocer que un sector doctrinario, acaso el más numeroso y representado principalmente por el autor Gonzalo de las Casas y Aspeitia, se inclinan a afirmar que: "el notariado es una institución reciente en la historia del mundo que aparece con caracteres perfilados en el Bajo Imperio Romano, ya que es el Derecho Bizantino el que al unificar tabularios y tabaliones dan lugar a un primer grado en la evolución de la institución".

Y continúa diciendo que "los ejemplos de los libros sagrados y de los más antiguos códigos de los que tenemos vestigio, no son sino precedentes muy remotos del notariado

que pueden servir a lo más para probar la importancia y la necesidad de la función en las sociedades políticas que han alcanzado un grado superior de desarrollo”.

La solución de esta controversia dependerá mucho del punto de vista en el que nos situemos. Del escriba hebreo al notario de hoy existe un abismo, como lo hay entre nuestro mundo presente y el mundo de entonces. Pero no puede negarse que en una y otra forma, las funciones fundamentales de estas dos personas históricamente tan lejanas tienen un gran parecido: ambas redactan actos o sucesos jurídicos y les dan la notoriedad oficial que la organización jurídica les permite.

Indica el autor Fernando Quezada que antes de la promulgación del Código de Notariado actual, el notariado “se desenvolvía dentro de un marco jurídico confuso y desconcertante, debido a la proliferación de leyes, reglamentos, acuerdos y circular es administrativas que conformaban la legislación notarial, donde se establecían los derechos y obligaciones de los Notarios y regulaban su ejercicio profesional”.⁶

1.4.1. Definición legal

El Artículo 1 del Decreto 314, Código de Notariado establece: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”.

⁶Muñoz, Nery Roberto. *Ob. Cit.*, Pág. 19.

1.4.2. Definición doctrinaria

El Notario es “el profesional del derecho que ejerce una función pública por delegación del Estado, habilitado para autorizar los documentos públicos concernientes a declaraciones, negocios jurídicos, hechos y expedientes no contenciosos, atribuyéndoles fe pública; actúa por medio de mandato legal o a solicitud de los particulares, a quienes está obligado a prestar asesoramiento imparcial y consejo jurídico. La responsabilidad del ejercicio notarial es personalísima”.⁷

En Buenos Aires, Argentina, se llevó a cabo el Primer Congreso de Notariado de la Unión en 1948, donde la Unión Internacional del Notariado aprobó una definición, la cual queda así: “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”.⁸De igual forma, en Guatemala, el Notario se encuentra facultado para conocer, tramitar y resolver asuntos no contenciosos, conocidos como Jurisdicción Voluntaria.

Por lo que podemos entender que el notario esta facultado e investido por el Estado para hacer o realizar ciertas atribuciones las cuales generan certeza jurídica, siempre cumpliendo lo que la misma ley regula.

⁷Piedra Santa, Irene, Bonerge Mejía Orellana y Jorge Luis Granados Valiente. **En busca de seguridad jurídica.** tomo II, Pág. 2.

⁸Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit.**, Pág. 47.



1.5. Requisitos para ejercer el notariado

El Artículo 2 del Código de Notariado establece: "1.- Ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar, y domiciliado en la República, salvo lo dispuesto en el inciso 2o. del Artículo 6. 2.- Haber obtenido el título facultativo en la República o la incorporación con arreglo a la ley. 3.- 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. 4.- Ser de notoria honradez".

1.6. Impedimentos para ejercer el notariado

El Artículo 3 del Código de Notariado establece: "1.- Los civilmente incapaces. 2.- Los toxicómanos y ebrios habituales. 3.- Los ciegos, sordos o mudos; y los que adolezcan de cualquier otro defecto físico o mental que les impida el correcto desempeño de su cometido. 4.- 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 los Artículos 240, 241, 242, 243, 244 y 288 del Código Penal".

1.7. Función notarial

En Guatemala, el notario, no es un funcionario público, es un profesional del derecho que



presta una función pública, por lo que se puede entender que la función notarial es la actividad realizada por el Notario cuya finalidad es contribuir a la normal realización del derecho. Aunque tampoco podemos olvidar que algunas de nuestras leyes, lo reputan como funcionario público, por ejemplo las leyes penales, establecen sanciones para algunos funcionarios y entre ellos menciona al notario. Pero la ley específica, el Código de Notariado, no lo reconoce como tal.

1.7.1. Antecedentes históricos del notariado en Guatemala

El ejercicio de la función notarial, ha tenido y sigue teniendo una gran importancia por la trascendencia de la actuación del profesional que la arroga, lo que a su vez ha configurado la naturaleza, las características, los deberes y actividades de ese profesional conocido como notario. Por lo que se hace necesario que previo a hablar del ejercicio de una función notarial conozcamos el origen de la misma, ejercida por un notario, sus vestigios históricos y legales, así como las notas distintivas que caracterizan tan honorable actividad profesional.

En Centroamérica, a partir de la independencia hasta la disolución de la República Federal de Centroamérica, continuaron vigentes las leyes españolas de Indias referentes al notariado, entre las que cabe mencionar dos Decretos dictados por la Asamblea Nacional Constituyente de las Provincias Unidas de Centro América.

El primero de los Decretos fue dictado el 9 de agosto de 1823, y consideró que la aptitud



y virtudes sociales son las únicas cualidades que deben buscarse para el desempeño de los oficios y destinos públicos, deseando alejar del gobierno aún las apariencias de venalidad. Prohibió que el Supremo Poder Ejecutivo exigiera servicio pecuniario alguno al despachar títulos de los escribanos. Por esta razón, desde los albores de la independencia quedó para siempre erradicado el último vestigio del corrupto sistema de enajenación de escribanías.

El segundo de dichos Decretos es de fecha 20 de enero de 1825, estableció dos clases de depositarios de la fe pública:

- a) Los escribanos nacionales, cuyo nombramiento se haría por el gobierno supremo de la república (federal);**
- b) Los escribanos de los Estados, cuyo nombramiento correspondía a los gobiernos particulares de cada uno.**

Ese mismo Decreto disponía que la calificación de las personas que aspiraban a ejercer tan delicado oficio debiera ser hecha por el gobierno al que correspondiera su nombramiento. Los escribanos federales o nacionales serían nombrados por la Corte Suprema Federal de Justicia, mientras estuviese instalada la Corte Superior del Estado al que perteneciera el pretendiente, o por aquella a la cual fuera destinado por el gobierno supremo. Los exámenes se verificarían por las Cortes Superiores de Justicia respectivas.

El Decreto de 1825 disponía, que el gobierno federal y los gobiernos de los estados debían comunicarse recíprocamente la noticia de los nombramientos de los escribanos,



de su firma y del signo que usarían. También se reservaba a los escribanos nacionales la facultad de "comprobar" (como lo es legalizar) los instrumentos públicos que hubieran de salir del territorio de la nación.

En cuanto al notariado guatemalteco se refiere, éste es el más antiguo de Centroamérica y se inició con la primera acta de cabildo, a la llegada de los españoles a esas mismas tierras, en la fecha 27 de julio de 1524. En ella actúa el escribano Don Alonso de Reguera, quien fue nombrado por Pedro de Alvarado en su calidad de Teniente Gobernador y quien continuó en ese cargo hasta el mes de enero de 1529. También se sabe de la actuación de otros notarios como Juan Páez y Rodrigo Díaz. Posteriormente se nombró a otros escribanos públicos a quienes se les llamaba en esa época escribanos públicos de la ciudad.

En 1543 aparece Don Juan de León, el primer escribano cartulando en la ciudad de Santiago de Guatemala. Además de ser el más antiguo de Centro América, al notariado guatemalteco le cabe el honor de haber mantenido, desde el nacimiento mismo del Estado guatemalteco, las exigencias más rigurosas para el ingreso en tan noble profesión.

En efecto, en el Artículo 18 del Decreto legislativo del 10 de junio de 1825 se señaló entre las atribuciones de la Corte Superior de Justicia, las de realizar el examen y recibimiento de los escribanos públicos. El Decreto legislativo del 27 de noviembre de 1834 reguló esta función, señalando los requisitos que debían reunir los que desearan recibirse de escribanos para poder ser aprobados y ejercer su oficio en el Estado.



Para suplir la escasez de escribanos públicos, el Decreto legislativo del 27 agosto de 1835 autorizó a los jueces de circuito para cartular, así también la Asamblea Legislativa el 8 de agosto de 1837, el que expresaba lo siguiente: “los escribanos (judiciales) han podido y pueden cartular”, facultad que se extendió a los secretarios de las cortes de distrito. No fue sino hasta la promulgación del Decreto de gobierno del 30 de marzo de 1854, que se prohibió la cartulación a los escribanos que desempeñaran algún empleo público, fuera político, judicial o militar, bajo pena de destitución y de nulidad de los instrumentos que ante ellos se autorizaren.

Entre las reformas profundas que trajo el espíritu liberal, el Presidente Justo Rufino Barrios dio a Guatemala una Ley de Notariado, junto a un Código Civil, uno de Procedimientos Civiles y una Ley General de Instrucción Pública, todos instrumentos de corte avanzado para la época. La Ley del 7 de abril de 1877 y la Reglamentaria de Instrucción Pública del 21 de mayo de 1877, hicieron del ejercicio del notariado en Guatemala una carrera universitaria, requiriendo para esto el Decreto de fecha 1 de abril de 1878.

Asimismo, Justo Rufino Barrios, quien había ejercido como notario antes de la Revolución Liberal, dictó el Decreto No. 271 el 20 de febrero de 1882, que contenía la Ley de Notariado anteriormente mencionada. Dicha ley definió el Notariado como “la institución en que las leyes depositan la confianza pública, garantía, seguridad y perpetua constancia....”.



El 4 de marzo de 1936 y bajo la presidencia de Jorge Ubico se promulgó el Decreto legislativo No. 2154 contentivo de una nueva Ley de Notariado; posteriormente el Decreto Legislativo No. 2437 del 13 de abril de 1940, reglamentó los exámenes de práctica notarial y el Decreto de gobierno No. 2374 de 13 de mayo de 1940, que introdujo en la Ley de Notariado las modificaciones consiguientes a tal reglamentación, junto con otras reformas tales como, exceptuar de la incompatibilidad para ejercer la profesión de notarios a los abogados consultores, procuradores de las salas de apelaciones y secretarios de los tribunales de lo contencioso administrativo y de conflictos de jurisdicción así como a cierto personal administrativo y docente, lo que todavía se encuentra vigente en el Código de Notariado regulado en los incisos 1°, 2° y 3° del Artículo 4.

Finalmente el cuerpo normativo que rige el ejercicio de la función notarial desde 1947 hasta la actualidad es el Código de Notariado Decreto No. 314 del 10 de diciembre de 1946, el cual entró en vigencia el 1 de enero de 1947.

1.7.2. Definición:

Para el tratadista Rufino Larraud, la función notarial es “aquella actividad jurídico-cautelar cometida al escribano que consiste en dirigir impacientemente a los articulares en la individualización regular de sus derechos subjetivos, para dotarlos de certeza jurídica conforme a las necesidades del tráfico de su prueba eventual”.⁹

⁹ Larraud, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Pág. 85.

La función notarial para el tratadista Neri Argentino es “la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que despliega el notario en el proceso de formación y autorización del instrumento público”.¹⁰

Dicho en otras palabras, la función notarial es el qué hacer del notario, ya sea por disposición legal o a requerimiento de parte, en virtud que el mismo facultado por el Estado y dentro de lo permitido por la ley, autoriza y celebra, contratos y actos, ya que siendo un profesional del derecho es consciente de las actividades a realizar para el cumplimiento de sus funciones.

1.7.3. Funciones o actividades del notario

- a) **Función receptiva:** Esta actividad la desarrolla el Notario cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información.
- b) **Función Directiva o Asesora:** Por ser el Notario jurista, puede asesorar o dirigir a sus clientes sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejando sobre el particular.
- c) **Función Legitimadora:** El notario tiene la obligación de verificar que las partes contratantes sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar

¹⁰ Argentino, Neri. *Tratado teórico y práctico de derecho notarial*. Pág. 366.



la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la ley y a su juicio debe de ser suficiente.

- d) **Función Modeladora:** Cuando se desarrolla esta actividad, el Notario le está dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola a las normas que regulan el negocio.

- e) **Función Preventiva:** El notario al estar redactando el instrumento, debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior previniendo tales circunstancias.

- f) **Función Autenticadora:** Al estampar su firma y sello, el Notario le está dando autenticidad al acto o contrato. Por lo tanto éstos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido y tendrán tal carácter mientras no se pruebe lo contrario.

1.7.4. Finalidades

Según Luis Carral y de Teresa, "la función notarial persigue tres grandes finalidades que son:



- a) **Seguridad:** Es la calidad de firmeza (que otros llaman certeza), que se le da al documento notarial. También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario respecto a la perfección de su obra.

- b) **Valor:** El Notario da a las cosas un valor jurídico. Este valor tiene una amplitud frente a terceros, siendo este la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre las partes.

- c) **Permanencia:** La permanencia se relaciona con el factor tiempo. El documento notarial nace para proyectarse hacia el futuro”¹¹.

1.8. La fe pública

La fe es aquello que se enaltece como verdadero, algo que es intangible pero se cree en ello, y al agregar la palabra pública, se va a entender que es verídico ante los demás.

1.8.1. Noción de la fe pública

La expresión fe pública no es más que una especificación del sustantivo fe, y por tanto hay diversos sentidos en que se puede entender.

¹¹ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 100.

La raíz latina de fe se considera procedente del griego "peitheien", convencer o también asentir al hecho o dicho ajeno. El que tiene una creencia, convicción, certeza, seguridad o confianza. Entre todas estas fórmulas hay una virtual sinonimia: relación de verdad entre el hecho y dicho.

1.8.2. Definición

Para Carlos Emérito González "La fe pública, es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad".¹²

Entendiéndose que le compete al funcionario dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad: En la que podemos fundamentar la fe pública en la realización normal del derecho y la necesidad que tiene la sociedad de dotar a las relaciones jurídicas de certeza.

La fe por sí sola, como acción de creer en algo, no le faculta al notario la calidad de garante de fe pública. Se puede afirmar que la fe pública es la confianza de la cual gozan los notarios, en lo relacionado a los actos que han ocurrido en su presencia. Es la certeza basada en la evidencia, y respaldada por la veracidad de los hechos que les confiere la autoridad legítima a los notarios. También puede considerarse la fe pública como una verdad oficial mientras no existan pruebas razonables que demuestre lo contrario. Según

¹² Muñoz, Nery Roberto. Ob. Cit. Pág. 41

Giménez Arnau: "La fe pública es la función específica de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo".¹³

La fe notarial, es la que da el notario en los actos que dan nacimiento a relaciones jurídicas en que interviene a requerimiento de parte o por mandato de la Ley. Aspectos que coinciden perfectamente con lo que estipula el Artículo primero de nuestro Código Notarial, y se nos presenta como la exactitud de lo que generalmente el notario ve, oye y percibe por sus propios sentidos, siendo un buen atributo de la capacidad jurídica notarial.

1.8.3. Clases

Es una figura para ilustrar la variedad de ramas en las cuales se pueden desprender de un o varios conceptos, en las cuales podemos mencionar las siguientes:

- a) "Fe pública administrativa: En principio diremos que es la potestad de certificar la verdad de hechos ocurridos en los procedimientos de la administración pública, con exclusión de la administración de justicia. Es decir, que es la potestad que otorga el Estado a determinados funcionarios o empleados públicos, para que ciertos actos que autoricen o certifiquen en el ejercicio de su cargo, puedan tener carácter de verdad legal. Su objeto es dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos

¹³ **Ibid.** Pág. 44

realizados por el Estado o por las personas de derecho público dotadas de soberanía, de autonomía o de jurisdicción. El contenido de la fe pública administrativa continua comprende no sólo los actos pertenecientes a la actividad legislativa o reglamentaria, sino también a los actos jurisdiccionales, o los de mera gestión. Se ejerce a través de documentos expedidos por las propias autoridades que desarrollan y aplican la gestión administrativa, consignándose en ello órdenes, comunicaciones y resoluciones administrativas.

En la actualidad, el concepto de fe pública administrativa aparece muy desdibujado; las funciones inherentes a esta son desempeñadas por órganos diversos de las administraciones públicas, y solo excepcionalmente por notarios. A nuestro juicio, la noción debe considerarse excluida del derecho notarial propiamente dicho.

- b) Fe pública judicial: Establece Giménez Arnau: Las facultades o limitaciones establecidas en la norma objetiva, pueden dar lugar a contienda o pugna entre el Estado y los particulares o entre dos particulares. Dada la trascendencia de las actuaciones ante los tribunales civiles, penales, laborales, administrativos o contencioso administrativo, es lógico que todas estas actuaciones estén revestidas de un sello de autenticidad que se imprime en ellas por virtud de la fe pública judicial.

Las actuaciones judiciales suscritas por el juez quien es el competente para conocer, deberían producir efecto pleno de autenticidad; pero de conformidad con nuestro sistema legal, coloca al lado del juez una especie de notario que autentica tanto las



actuaciones de las partes como los acuerdos y resoluciones del juez. Es el secretario judicial, quien exteriormente pone el cuño de credibilidad por su intervención y firma a las decisiones del juzgador.

La fe pública judicial, se puede decir que es la reconocida por el Estado, relacionada con los secretarios de juzgados y tribunales con el objeto de plasmar las constancias y pruebas de las actuaciones de los jueces, igualmente de los documentos constitutivos del proceso en cuestión y que figuran en el expediente. La ley le atribuye la fe pública al Juez, quien actúa en su función jurisdiccional libre y con independencia en los actos que le corresponden en su función.

- c) Fe pública registral: Veamos, para el presente caso que es el Registro General de la Propiedad, siendo esta una institución pública encargada de constituir, transmitir, modificar y extinguir todos los derechos reales sobre bienes inmuebles. Es decir, que dentro de sus fines está el proporcionar la seguridad y garantía en el tráfico jurídico, por lo tanto debemos compartir la posición que considera al registro como una manifestación de la fe popular.

Observamos que al darles publicidad a los actos y contratos mediante su registro, no constituye un fin en sí, sino un medio para lograr la ansiada seguridad o certidumbre jurídica. Podemos concluir afirmando que la fe pública registral, es la dotada a los registradores de propiedades inmuebles que certifica la inscripción de un acto que consta en un registro público. Es la asignada por el Estado en manifestaciones varias,

para que los registradores puedan extender los documentos en los que se prueba la inscripción de distintos actos.

- d) **Fe pública notarial:** Ya se ha mencionado los caracteres básicos de ésta, al hablar de la fe y de la fe pública. Pero concretamente se puede establecer que existe un gran número de actos humanos cuyo objetivo es la constitución, modificación, transmisión o extinción de relaciones jurídicas y por tales acontecimientos constituye el campo propio de la fe pública notarial. Es la que le confiere el Estado al notario.

Consiste en la potestad de asegurar la verdad de hechos y de actos jurídicos que constan a quien la ejerce, o sea al notario, y que en virtud de sus aseveraciones; serán tenidos por auténticos mientras no se demuestre judicialmente su falsedad.

La fe pública notarial goza de la presunción del respaldo legal otorgado por el Estado y que está contenida en el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual literalmente reza: "Los documentos autorizados por notario o 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".

La base legal para ese revestimiento de fe pública en las actuaciones profesionales del notario, autorizada y reconocida por el Estado, se encuentra regulada en la legislación notarial en donde el notario tiene fe pública para autorizar y hacer constar



los actos y contratos en los que intervenga por disposición de la ley; o a requerimiento de parte.

- e) **Fe pública legislativa:** Esta le corresponde al Organismo Legislativo dentro de sus funciones asignadas, es decir la emisión de leyes. Su ejercicio tiene que llevarse a cabo de forma colegiada a diferencia de las demás¹⁴.

1.8.4. Características

- a) **Única**
- b) **Personal**
- c) **Indivisible**
- d) **Autónoma**
- e) **Imparcial**
- f) **No delegable por él**

¹⁴ González, Carlos Emérito. **Introducción al derecho notarial**. 1953. Pág. 19



CAPÍTULO II

2. Instrumento público

Es aquel autorizado con las solemnidades que la misma ley exige, por un funcionario público competente tanto por razón de la materia como de territorio, y firmado por los que intervengan en el mismo.

2.1. Etimología

En sentido general, la etimología de la palabra instrumento viene del latín “instruere” que significa instruir. Para la acepción académica, “instrumento proviene de “instrumentum” que significa escritura, papel o documento con que se justifica o prueba una cosa”.¹⁵

Como manifiesta Cabanellas como tecnicismo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia en Hispanoamérica y ha sido sustituida por documento, ya que en otras aceptaciones instrumento significa medio, y así se habla de instrumento de delito, instrumentos de labranza, deportivos, etc.

2.2. Definición

El autor Enrique Giménez Arnaú define al instrumento público, así: “Documento público

¹⁵Muñoz, Nery Roberto. *Ob. Cit.*, Pág. 105.



negocios jurídicos y asegurar la eficiencia de sus efectos jurídicos".¹⁶ Carlos Emérito González, aporta la definición de Miguel Fernández Casado: "Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho".¹⁷

2.3. Fines

Carlos Emérito González, establece como fines: "La prueba pre-constituida, el de dar forma legal y el de dar eficacia al negocio jurídico. El mismo autor en su obra Derecho Notarial, cita a Miguel Fernández Casado, quien expresó que dos son los fines principales que llena el Instrumento Público: a) Perpetuar los hechos y las manifestaciones de voluntad; y b) Servir de prueba en juicios y fuera de él".¹⁸

2.4. Clases

La primera clasificación: Principales y Secundarios; y la segunda: Dentro del Protocolo y Fuera del Protocolo. Como principales: los que van en el protocolo, como condición esencial de validez, por ejemplo la escritura; y como secundarios: los que van fuera del protocolo, como por ejemplo el acta notarial.

En Guatemala, entre los documentos que se redactan necesariamente en papel especial

¹⁶Giménez Aráu, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 403

¹⁷Muñoz, Nery Roberto. **El Instrumento público y el documento notarial**. Quinta Edición. 1998. Pág. 4

¹⁸Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit.** Pág. 3



de protocolo tenemos: La Escritura Pública; el Acta de Protocolización y las Razones de Legalización. Las que no se redactan en protocolo: Actas Notariales, Actas de legalización de firmas o Auténticas y Actas de legalización de copias de documentos.

2.5. Formalidades del instrumento público

Según el Decreto 314, Código de Notariado en su Artículo 29, regula: "Los instrumentos públicos contendrán:

1. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.

2. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.

3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.

4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.

5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e



indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.

6. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.

7. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.

8. La Fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.

9. La transcripción y las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.

10. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.

11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.

12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras "Ante mí". Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá

la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueran varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: **Por mí y ante mí**".

Por lo antes citado, se puede entender que el notario de forma expresa y clara tiene regulado las formalidades que debe contener un instrumento público, mismas que deben ser acatadas, por lo que no debe basarse por diferentes disposiciones al redactar lo que así se solicite.

2.6. ¿Qué se registra?

El tratadista Rafael Núñez Lagos, establece cinco clases a saber:

- a) **"Registro de hechos:** En el registro se anota y se da a conocer simplemente un hecho, por ejemplo, cuando se inscribe el nacimiento o la muerte de una persona. La inscripción no le agrega un elemento más al hecho, el cual se ha producido por independencia de su registración, teniendo como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada más.

- b) **Registro de actos y contratos:** El acto jurídico o el contrato no existen, sino se celebran en el registro en el cual quedan incorporados, por ejemplo: El matrimonio y

el divorcio, no existe sino se inscriben en el Registro Nacional de las Personas o ante notario que los inscriba, pues cuenta con fe pública.

- c) **Registro de documentos:** Es una variedad del registro de hechos. Por documento se entiende a una cosa mueble representativa de un hecho. En lugar de ser registrado el hecho, lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, como ejemplo, se puede citar el testamento y el mandato.

- d) **Registro de títulos:** Es una variedad del registro de actos y contratos, ingresa al registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento importante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva el objeto de la registración. Un ejemplo, puede establecerse actualmente con los títulos de propiedad de los vehículos que se encuentran en el registro de vehículos”.¹⁹

Clasificación de registros, conforme su naturaleza o finalidad, según el tratadista Rafael Núñez.

- a) **Personales y reales**

¹⁹ Lagos Nuñez, Rafael. Realidad y registro. 1945. Pág. 33

Los personales se refieren fundamentalmente al sujeto, a las personas físicas o jurídicas.

Los reales, son aquellos que se refieren al objeto del registro, generalmente las cosas, sean muebles o inmuebles.

b) De transcripción y de inscripción

En los primeros, el registro se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Como por ejemplo, en el registro de mandatos. En el registro de inscripción, el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que, según la ley, deben ser publicadas.

c) Declarativos y constitutivos

La distinción entre declarativos y constitutivos: Los constitutivos radican en cuanto al acto que se inscribe determinando si existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción. En los registros declarativos, el derecho existe antes que ingrese el documento. La inscripción hace que ese derecho existente, extraregistradamente, pese a ser oponible a terceros, ejemplo: el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso de que la inscripción sea constitutiva cuando el derecho nace con ella, como por ejemplo, en el caso del registro de vehículos.

En concordancia con lo antes expuesto, el notario está en constante relación con distintos registros existentes en el país, en virtud que hay escrituras y documentos que deben de



ser registrados para que surtan los efectos legales, más no para declarar la legalidad o ilegalidad del documentos mismo, ya que si el notario cumple con lo previsto en el código de notariado y otras leyes, según el caso, es suficiente para que el mismo sea registrado que se presente, luego de ciertos lineamientos meramente internos de dicha institución.

2.7. Definición de contratos

Al contrato, Manuel Ossorio, lo define como “Pacto o convenio entre las partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento puede ser compelidas.”²⁰

El Artículo 1517 del Decreto-Ley 106, Código Civil, establece: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

2.8. Que se debe de inscribir en el Registro General de Propiedad, según lo regulado en el Artículo 1125 del Decreto-Ley 106 Código Civil:

“1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos

²⁰Manuel Ossorio. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y social@s**. Pág. 167



reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4. Las actas y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6. *(Artículo 78 del Decreto Ley número 218)*. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes. 13. *(Artículo 78 del Decreto Ley número 218)*. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14. *(Artículo 78 del Decreto Ley número 218)*. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.





CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad

Es una institución pública cuya finalidad es la de garantizar y asegurara el estado jurídico de los bienes muebles (los que por ley son inscribibles) e inmuebles inscritos en dicha institución.

3.1. Registro General de la Propiedad de la zona central

Desde el año de 1976 las instalaciones del Registro General de la Propiedad de la zona central se encuentran ubicadas en el edificio que se encuentra en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 del municipio y departamento de Guatemala, mismo que acogió por muchos años atrás a la Corte Suprema de Justicia.

3.1.1. Historia

“El inicio del registro de la propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II, este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando la propiedad inmueble a manera de acotación, cuando se menciona que los procedimientos registrales en Guatemala, fueron



prácticamente los mismos durante más de 118 años, el punto de partida lo constituye 1877.²¹

El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un Registro de Hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de año 1877, Decreto número 175, fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente.

3.2. Definición

El Registro General de la Propiedad es una institución que se encarga de registrar actos y contratos de conformidad con lo que disponen las leyes. Según Héctor García Cuevas “Se refiere al conjunto de principios y normas destinadas a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos

²¹Registro General de la Propiedad, **Historia del Registro de la Propiedad** www.rgp.org.gt. Consulta: (4-04-2015).

a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registros y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella".²²

"El inicio del registro de la propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II, este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando la propiedad inmueble a manera de acotación, cuando se menciona que los procedimientos registrales en Guatemala, fueron prácticamente los mismos durante más de 118 años, el punto de partida lo constituye 1877." ²³

Villatoro, citado por García Cuevas, define al Registro de la Propiedad, como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

El Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos, así como, en las disposiciones de los mismos, es decir seguridad en el tránsito jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (Artículo

²²García Cuevas, Héctor. *Instrumentación y registración*. Revista Notarial 1990. Pág. 78

²³ibid.

19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, (Artículo 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del Registro de la Propiedad se le denomina derecho inmobiliario.

Roca Sastre, define: “El derecho inmobiliario como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.”²⁴

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece “El Registro General de la Propiedad, 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.

El Código Civil actual, en el libro IV (del registro de la propiedad), título primero (de la inscripción en general), capítulo I (de los títulos sujetos a inscripción), nos brinda un concepto de registro de la propiedad el cual establece textualmente “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 inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

²⁴Roca Sastre, Ramon. **Introducción al derecho inmobiliario**. volumen 1. Pág. 210



3.3. Reglamento del Registro General de la Propiedad

Este reglamento es emanado del Ministerio de Gobernación y se encuentra contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala, y dentro de los fines se encuentran:

Que es necesario la emisión de un reglamento que permita evitar el desorden en el funcionamiento de los registros generales de la propiedad, y que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga además disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología al respecto.

Que resulta conveniente crear también una comisión nacional registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los registros de la propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

3.4. Análisis del contenido del reglamento

El Artículo 1. "El presente reglamento tiene por objeto regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollaran las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponden: se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes el presente reglamento y otros acuerdos".

El Artículo 3 se refiere a los libros o registros que se llevan en el Registro de la Propiedad, y que son los siguientes: 1. "De prendas, común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de bienes muebles e Inmuebles. 2. De la propiedad horizontal. 3. De inscripciones especiales. 4. De vehículos motorizados. 5. De naves y aeronaves. 6. De minas. 7. De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable. 8. De avisos notariales de testamentos, donaciones por causa de muerte. 9. Libro de entrega de documentos; y, 10. Cualquier otro libro que sea necesario para el funcionamiento de la Institución".

En el capítulo II lo relativo al registro de bienes inmuebles, en el capítulo III el registro de bienes muebles, en el capítulo IV, lo relativo al trámite de los documentos, como se organiza administrativamente el Registro.

En el título III, regula la Comisión Nacional Registral.

El Artículo 32, regula: "...Se crea la Comisión Nacional Registral como órgano de alto nivel de los registros, la cual se integrará en la forma siguiente:

- a) El Registrador General de la Propiedad quien la presidirá;
- b) El registrador segundo del registro;
- c) Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala;

d) Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial^o.

Pues esta comisión es como un órgano colegiado de acompañamiento de los Registros de la Propiedad, que tiene como finalidad velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan en los registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

Esta comisión, tiene, entre otras, las funciones de recopilar los estudios y propuestas cuyo objeto sea la modernización de los servicios que prestan los registros; aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución; aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización; y designar y aprobar la contratación, cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la auditoria externa de contabilidad de los registros de la propiedad. La comisión se reservará la aprobación de la utilización de un mínimo del 20% de los recursos de los registros con fines de modernización, incorporación de nuevas tecnologías y aseguramiento y resguardo de los libros físicos.

La Comisión Nacional Registral se integra con miembros del colegio de abogados y notarios, y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, quedando instalada por primera vez el 4 de abril de 2005 por medio del Acuerdo 7-2005.



De conformidad con los fines de la Comisión, entonces, le corresponde a este ente superior del Registro General de la Propiedad, determinar el grado de efectividad, legitimidad de los criterios registrales o guías de calificación registral y la necesidad de que se fortalezcan o se eliminen.

En base a lo anterior, y de lo que señala el documento que contiene estas guías, establecen que las guías de calificación registral que se recopilan en esta publicación, son el resultado del manifiesto compromiso que las autoridades del Registro General de la Propiedad y la Comisión Nacional Registral, tienen con los notarios y el público usuario de la institución. El objetivo primordial de las guías es de proporcionar algunas orientaciones o sugerencias, que se recomiendan tener en cuenta, en la elaboración de los actos contratos sujetos a inscripción.

3.5. Definición de las guías de calificación registral, según publicaciones del Registro General de la Propiedad

“Son producto de las interpretaciones de disposiciones legales como de la aflicción de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente sin haber dejado de lado los principios registrales que inspira el sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco. Son por otro lado, resultado de un consenso o acuerdo mayoritario de



opiniones dirigidas a raíz del ejercicio de la función calificador a lo largo de **varias** décadas.”²⁵

Es de hacer notar que las guías de calificación registral violentan de algún modo el Artículo 110 del Código de Notariado, ya que el mismo regula una prohibición expresa de que toda disposición que cree, suprima o modifique derechos y obligaciones de los notarios.

3.6. Análisis de algunas de las guías de calificación registral

“Los criterios registrales o guías de calificación registral siempre han sido objeto de polémica; entre otras cosas, porque suelen ser dispares de un registro a otro, de un registrador a otro del mismo registro, e incluso de un criterio a otro del mismo registrador que puede ser cambiante en pocos días.

A continuación se presentan los aspectos que las autoridades del registro general de la propiedad y de la comisión nacional registral ha tomado en cuenta para la conformación de éstas guías.”²⁶

El Registro General de la Propiedad creó las guías de calificación registral por la necesidad de un cambio por las diferentes circunstancias en que los guatemaltecos se

²⁵Registro General de la Propiedad, **Publicación de las guías de calificación registral.**

²⁶ *Ibid.*



hubieron inmersos al violentar su propiedad privada, pero de un modo u otro el mismo registro debió de implementar dichas guías siempre apegado a ley y no transgredir la misma, ya que de alguna forma nacieron obligaciones fuera de lo regulado en el Código de Notariado, en vez de presentarse una iniciativa de ley para reformar dicho código, para así mantener su unidad de contexto.

3.6.1. Datos de identidad

Identidad. Individualización humana. Más concretamente, en derecho, identidad es el hecho comprobado de ser una persona o cosa la supuesta o buscada; constituye la determinación de la personalidad individual a los efectos de las relaciones jurídicas.

Identificación. Datos que individualizan a un sujeto con respecto a su nombre y apellidos, edad, domicilio y otros. Artículos 29 2) y 31 3) Código de Notariado. En relación con los datos de identidad e identificación que deben constar en los documentos públicos que se presenten para inscripción, se debe observar lo siguiente:

Nombres y apellidos. El notario deberá consignar los nombres y apellido o apellidos completos de los comparecientes o sus representados en la forma que aparezcan en los respectivos documentos de identificación. No es necesario que se indique que el compareciente tiene sólo un apellido. Los nombres se inscribirán en el registro tal y como se consignen en la comparecencia del instrumento. No obstante debe haber consistencia



de los nombres y apellidos tanto en la comparecencia como en el otorgamiento y la aceptación del acto o contrato.

Además del nombre que conste en el documento de identificación, se pueden consignar nombres incompletos o distintos de los comparecientes, cuando éstos se encuentren legalmente identificados, circunstancia que el notario deberá expresar en el instrumento, dando fe de haber tenido a la vista el documento que acredita tal identificación y describiéndolo. En este caso, se pueden presentar tres situaciones diferentes.

Que el otorgante que sea titular del derecho ya tenga inscrita su identificación en el Registro de la Propiedad, supuesto en que podrá comparecer en la escritura con cualquiera de los nombres que lo identifican. En caso contrario, para obtener la inscripción de la identificación, el propio interesado o cualquier otra persona con interés pueden hacer la solicitud conducente, a la que deberá adjuntarse certificación original de la correspondiente partida del Registro Civil, de nacimiento u otra en la que conste la identificación. Si la persona que usa varios nombres fuera extranjero no domiciliado será suficiente presentar el testimonio de la escritura en que conste la identificación.

Cuando la identificación del titular del derecho no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, el notario podrá acreditarla en el mismo instrumento en que se formaliza el negocio, dando fe de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente.



Si el otorgante de quien se consignen diferentes nombres y apellidos es el adquirente o persona que no tiene derechos inscritos, cuya identificación no se encuentra inscrita en el registro, el notario podrá hacerla constar en el mismo instrumento, dando fe, de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente.

- a) Edad. Debe expresarse en años. No es aceptable recurrir a la expresión “mayor de edad”.**
- b) Estado Civil. Es necesario consignar el estado civil. Se recomienda indicar si el compareciente es soltero, casado o unido de hecho. Se sugiere a los notarios no usar expresiones como viudo, divorciado u otras similares.**
- c) Nacionalidad. Hay que indicar la nacionalidad de los comparecientes, recomendándose tener cuidado con el uso de los gentilicios, que nunca deben ser sustituidos por adjetivos que denoten una región geográfica (v.gr.: caribeño, sudamericano).**
- d) Profesión. Se hará constar la profesión, oficio u ocupación que manifieste el compareciente.**
- e) Domicilio. Si el compareciente fuere guatemalteco o extranjero domiciliado en Guatemala, se deberá consignar, el departamento donde tenga su domicilio; y no**



puede sustituirse este requisito indicando la vecindad o la residencia. Sin embargo, podrá utilizarse la frase “de este domicilio” cuando el compareciente esté en la misma jurisdicción departamental, del lugar donde se otorga el acto o contrato. Según lo establecido en el Artículos 29 inciso 2) del Código de Notariado; Artículos 32, 33, 78, 173 y 184 del Código Civil.

3.6.2. Medios de identificación

Los comparecientes que no sean personas del conocimiento previo del notario podrán identificarse por cualquiera de los medios siguientes:

- a) Documento Personal de Identificación. Los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados residentes en el país e inscritos como tales en el Registro Nacional de las Personas, solo podrán identificarse por medio de su Documento Personal de Identificación, debiendo el notario consignar los números de Código Único de Identificación.
- b) Pasaporte. El único documento para identificar a los extranjeros no domiciliados en Guatemala es el pasaporte. En este caso, se debe mencionar por lo menos el número de documento y país al que corresponde.
- c) Cédula de identidad de refugiado, extendida por la Dirección General de Migración



3.6.3. Testimonios

Testimonio es la reproducción literal e íntegra de la escritura matriz. La copia se expide con el fin de comunicar a los interesados los hechos y derechos constituidos en la matriz. Debe ser eficaz: permitir su registro en el Registro de la Propiedad, el ejercicio de los derechos consignados y la reconstrucción en caso de pérdida del protocolo. Se trata de la vida posterior del instrumento, del derecho real personal y de hechos de trascendencia jurídica constituidos. La expide quien se halla legalmente a cargo del protocolo; puede ser el notario que autorizó el documento, su depositario (expresamente facultado), o el Director del Archivo General de Protocolos, según el caso.

Los testimonios deben extenderse conforme a las disposiciones del Código de Notariado y, consecuentemente:

Deben numerarse, firmarse y sellarse todas las hojas del original y del duplicado. El número y fecha del instrumento público deben coincidir con los que se consignen en la razón del testimonio. Las copias o fotocopias del testimonio original y su duplicado deben ser legibles. Debe indicarse el lugar, fecha, número de hojas y persona a quien se compulse el testimonio. Artículos 66, 69 y 70 del Código de Notariado.

Para Nicolas Gattari en el manual de Derecho Notarial establece, "El testimonio debe extenderlo el notario autorizante, el Director del Archivo General de Protocolos, el



depositario del protocolo o el cartulario encargado por el notario que esté temporalmente impedido para hacerlo.²⁷

El depositario del protocolo deberá hacer constar dicha calidad en la razón del testimonio y acreditar el depósito con fotocopia del aviso respectivo al Director del Archivo General de Protocolos, con sello de recibido; quien extienda el testimonio por encargo del notario autorizante quien deberá consignar en la razón, dicha circunstancia así como el impedimento temporal; en dicho supuesto se recomienda adjuntar la correspondiente autorización.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se puede determinar que las guías de calificación registral tienen su fundamento en normas vigentes, como el Código Civil, Código de Notariado y otras leyes específicas para determinados asuntos, es por ello, que no se puede establecer que las mismas por motivos de fondo específicamente se encuentran fuera de la ley.

El problema que a mi juicio es que por un lado el hecho de que los notarios que mayormente han mostrado oposición son los que han tenido una trayectoria jurídica en este quehacer, y que estaban acostumbrados a formas determinadas en la presentación de los documentos, y que estas formas no revestían mayores formalidades porque efectivamente la ley no lo dispone así, y por otro, el hecho de que estas guías de

²⁷Gattari, Nicolas. **Manual de derecho notarial**. volumen 1. Pág. 36



calificación registral, se complementan entre lo que la ley prevé tal como se describió anteriormente, y con la posición de los funcionarios o autoridades del registro, además, toman como base los problemas que se han suscitado y que evidencian que el registro es falible, por cuanto han existido una serie de actos de corrupción, que precisamente los mismos funcionarios o empleados del registro por no decir, los mismos operadores registrales, han provocado.

Adicionalmente, se puede determinar que estos intentos de establecer una forma determinada en la presentación de los documentos por parte de los usuarios, dentro de ellos, son la gran mayoría los notarios, tuvieron sus inicios de forma indebida si se considera el hecho de que anterior a este compendio de guías que le han denominado de calificación registral, existían los criterios registrales, mismos que adolecen de legalidad, respecto a no tomar en consideración la opinión de los notarios, y que denominaron inicialmente criterios registrales, que fueron impuestos y que tuvieron que acatar los mismos notarios y población usuaria en general, sin embargo, previendo esa circunstancia de poco apoyo que se observó, es que en la actualidad, con el reglamento que se creó y se analizó anteriormente, sirvió de cierta manera como herramienta para las autoridades del registro para crear la comisión nacional registral.

Efectivamente, dentro de todo el quehacer que se le impuso conforme sus fines, está la redacción y adecuación de las guías de calificación registral, y es aquí en donde las autoridades del registro quisieron tener un mayor apoyo, para que los notarios no mostraran totalmente oposición a ese cambio que se hizo de criterios a guías cuando



hacen que esta comisión este conformada por notarios, precisamente designados por el colegio de abogados y notarios y por el Instituto de Derecho Notarial, que han sido de reconocido prestigio a nivel del gremio en Guatemala.

Sin embargo, las guías de calificación registral a pesar de existir renuencia por parte de la mayoría del gremio de los notarios en ejercicio, gozan de fundamento legal, por un lado, y de criterios precisamente de las autoridades del registro para “el buen funcionamiento de la institución” por otro lado, y que este terreno es el que resulta ser escabroso, por cuanto, si los notarios en ejercicio no desean dar cumplimiento a un criterio que no tenga su fundamento legal, estarían en problemas las autoridades del Registro General de la Propiedad.

Además, que se debería tomar en cuenta la opinión de notarios, para facilitar el registro de los documentos y así ser más rápida la inscripción de los mismos, ya que al no llenar un requisito se estaría atrasando todo el trabajo, lo cual viene a ser perjudicial en el ejercicio notarial.



52



CAPÍTULO IV

4. Efectos que versan sobre la función notarial y la fe pública por las guías de calificación registral.

Las guías de calificación registral llamadas así por el Registro General de la Propiedad, repercutieron sobre el que hacer del notario, asimismo en su fe pública, tomándose ciertos aspectos que marcaron dichos efectos.

4.1 Aspectos considerativos

A mi juicio, las guías de calificación registral, afectan más directamente a los notarios en ejercicio, y es aquí en donde debe tomarse en consideración el presente estudio, para determinar si las mismas gozan de legitimidad, contribuyen en el quehacer del notario, o más bien producen problemas y por lo tanto inconformidades en el mismo gremio notarial.

A pesar de que como se evidencia, en el análisis de cada una de las guías de calificación registral, que se describieron en el capítulo anterior, tienen su fundamento, pero se encuentra corto, incompleto, por cuanto no precisa y es aquí en donde efectivamente se ve la problemática que atraviesan los notarios, en cuanto a que en el que hacer de la institución, involucran otros aspectos para comodidad de los operadores registrales y demás personal, que hacen incurrir a los notarios en realizar más actos de los que realmente toda su vida han realizado, y citando un ejemplo de ello, es el hecho de que



ante el notario llegan dos personas a suscribir un contrato de compraventa de bien inmueble, la ley no establece que el notario tenga que fotocopiar las cédulas de vecindad de los otorgantes y verificar si las mismas son auténticas, y esas fotocopias adjuntarlas al testimonio del que facciona, si ante el notario, que tiene fe pública se presentan dos personas a suscribir un contrato de compraventa y presentan ante él las cédulas de vecindad que los identifican, no tiene por qué estar realizando otra labor que no le corresponde.

Por otro lado, los denominados criterios registrales o guías de calificación registral, que han sido instituidos por el Registro General de la Propiedad, sea como sea, son criterios acomodados, que los mismos funcionarios y empleados de esta institución toman en cuenta para mejorar su labor, y que de alguna manera, por no estar legalmente establecidos, pueden o no acatarse, el problema radica en que las actuales autoridades, si el notario no cumple con estos criterios registrales, no le reciben su documento sino cumple con estos criterios, a pesar de que se encuentre en contra de lo establecido por la ley, esto es temporal, porque puede que entre otra autoridad y cambie estos criterios registrales, tan sencillo como eso, porque violan el principio de legalidad.

4.2. Las guías de calificación registral y la fe pública notarial

Como anteriormente se ha descrito, la fe pública notarial es la investidura que el Estado le otorga al notario para que en su función haga constar actos y contratos y que muchos de éstos son inscribibles o registrables. Dentro de éste quehacer juega una importante



función notarial, dentro de la fe pública que tiene la seguridad jurídica, que conlleva la certeza, la garantía para el usuario de la función que ejerce el notario, en la pretensión de éste, para hacer constar actos y contratos, y que esa seguridad o certeza jurídica, se ve fortalecida por medio de la inscripción registral, independientemente de que clase de registro se refiera.

Siendo que todos los actos o contratos que suscriban las personas, para éstas son de trascendencia, sucede que en el caso de la actividad notarial, puede citarse como ejemplo lo que sucede en el caso de los bienes inmuebles, en cuanto a la actividad del notario que conlleva la asesoría y concluye con la creación del instrumento público, y ese instrumento para gozar de plena validez, necesita, estar inscrito en el Registro General de la Propiedad.

Dentro de la calificación que debe hacer el registrador de los instrumentos públicos, que pueden provenir de escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos, se encuentra el hecho de que es objeto de inscripción los testimonios, y que esa calificación conlleva únicamente a establecer si se suspende o deniega el asiento solicitado, por contener errores de forma. Dentro de las formas intrínsecas o extrínsecas que conllevan esa calificación registral, se presenta el hecho de controlar la legalidad en los casos que la ley determina la forma de los instrumentos, se encuentran el objeto del instrumento, la capacidad de los otorgantes, etc. Respecto a la calificación conlleva también establecer la distinción que ofrece la calificación notarial y registral. Tanto los notarios como en el caso de los registradores, tienen su función especial de calificación,



en el caso del instrumento público. La calificación notarial es más compleja, toda vez, que su función calificadora debe prevalecer desde el inicio de su actividad, hasta el hecho de la extensión de los testimonios por las diversas formas que regula la ley.

El Principio de seguridad jurídica Según José Ángel Martínez Sanchiz “exige fijeza y determinación de la relación jurídico-real, lo que nos lleva a la determinación de los principios que Diez Picazo denomina orden publico inmobiliario.”²⁸

En resumen se puede indicar que todo instrumento público que se encuentra en el registro notarial, como es el caso del protocolo, respecto a los instrumentos que están registrados en su original, pueden ser reproducidos a través de las fotocopias, así también, por medio de certificaciones. El Artículo 8 del Código de Notariado de Guatemala, establece que “El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolización, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley”.

4.3. Trabajo de campo

En el presente escrutinio se realizó trabajo de campo, recopilando la información sobre el sentir del gremio notarial para tener conocimiento de los efectos que a tan honorable profesión contrajo dichas guías; asimismo, saber si tienen conocimiento y la práctica de

²⁸Martínez Sanchiz, José Ángel. **Derechos reales atípicos**. Revista del Registro General de la Propiedad. 1999



las mismas. La técnica empleada fue la de entrevista, que consiste en preguntas breves y concretas con respecto al tema que se ha tratado, en donde las respuestas se limitan a, si o no.

4.4. Soluciones alternativas

De conformidad con los resultados del trabajo de campo, es evidente de que aún con la creación de las guías de calificación registral, a las formas que deben emplearse y acatarse, no solo por los operadores registrales, sino también por los notarios para que se proceda a la inscripción de determinado instrumento, que aún no gozan de simpatía en el gremio de los notarios, y quizás, porque han estimado que únicamente ha cambiado de nombre, de criterios a guías, y que aun así, siendo emanadas por un órgano legalmente establecido como es la comisión nacional registral, no gozan aún de legitimidad en el gremio de los notarios.

En virtud que el Código de Notariado en el Artículo 110 establece: "Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los notarios que contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma, a efecto de que conserve su unidad de contexto." Por lo que las guías de calificación registral que implementa el Registro General de la Propiedad contravienen el artículo citado, ya que vulnera la Fe Pública y el que hacer del Notario.



Entre otras actividades y que hacer del notario, concretamente y lo que se basa en ley, es como se reproducen los instrumentos públicos que crea y que son objeto de registro.

El instrumento público Según J. Girón "tiene uno y otro vocablos de distinto significado. El documento, según él no tiene forma alguna determinada, sus cláusulas son sencillas y redactadas sin sujeción a reglas ni ritualidades preestablecidas, mientras que los caracteres intrínsecos y extrínsecos del instrumento público obedecen constantemente a principio legales anteriores a su formación y su ausencia le haría perder su naturaleza especial. Y añade que el instrumento debe ser autorizado por notario hábil en el ejercicio de su profesión, no así el documento."²⁹

Como se establecen los sistemas que rige el derecho notarial, cabe mencionar que en el caso del sistema anglosajón, en la función notarial, este de conformidad con la ley debe hacer entrega a las partes, de los originales de los instrumentos públicos que suscriben, sin embargo, en el caso del sistema guatemalteco que forma parte del sistema latino, el Notario conserva en su protocolo el original del instrumento público y expide a los interesados los traslados del mismo, que sirve para probar el contenido de las reproducciones, que también se denominan traslados, Según Oscar A. Salas "la reproducción de un documento cualquiera, y equivale a copia. Sin embargo, en el derecho notarial ambas denominaciones, traslado y copia, suelen reservarse para designar la transcripción literal, total o parcial de un documento notarial protocolado. Es decir, así

²⁹Girón J. *El notario práctico o tratado de la notaria*, Tipografía Nacional de Guatemala 1,932 Pág.62



como los instrumentos públicos matrices, tienen por fin conservar en un registro que se denomina protocolo, del primero, o de documentos no notariales, reciben en la o copias son expedidas para que circulen en el tráfico jurídico.³⁰

Los testimonios, conocido también como primer testimonio según el orden en que se extiende, es la copia fiel de la escritura matriz, acta de protocolización y razón de legalización que expide al interesado, el notario que lo autorizó u otro que este expresamente facultado para ello, en el cual se cubre el impuesto del papel sellado y timbres fiscales, conforme el acto o contrato que contiene.

Con base a lo anterior, es evidente de que por un lado las autoridades del Registro tienen que emplear formas para inscribir los instrumentos públicos que crean los notarios dentro de su actividad o quehacer, sin embargo, esas formas, deben tener carácter interno, y no exteriorizarse, por cuanto, efectivamente los notarios al crear los instrumentos públicos y las formas de reproducirlos, evidentemente están cumpliendo con la ley, en todo caso, se tendría que reformar la misma ley (Código de Notariado), y no precisamente, a juicio de quien escribe, crearse mecanismos que deben ser internos propios de la institución, en donde automáticamente involucran la actividad notarial y por ende hacen que estos criterios o guías de calificación registral como les han denominado, no gocen de una completa legitimidad y legalidad.

³⁰Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Ob. Cít. Pág. 84



La calificación registral le corresponde al Registro, existe también una calificación que hace el notario, pero no precisamente se circunscribe al quehacer del registrador y por eso, las calidades de ambos deben ser diferentes. Por otro lado, estas medidas han sido adoptadas por las autoridades del Registro, motivados entre otras cosas, por los actos de corrupción en que se han visto envueltos empleados y funcionarios, y por otro lado, la incompleta regulación que evidentemente motiva a que las autoridades del Registro creen quizás de forma indebida estas formas de regulación, y es allí en donde a juicio de quien escribe radica la inconformidad en la mayoría de los notarios en ejercicio, siendo necesario por consiguiente, que se regule a través del Congreso de la República, las normas necesarias para darle legitimidad a la función del Registro General de la Propiedad.

Con las guías de calificación registral se perjudica el quehacer del notario, pues llevan más trámites de los necesarios, atrasando las inscripciones de los registros notariales al no aceptar la fe pública del notario.

Es necesaria la modificación de la ley, que regula las formas de cumplir con la presentación de las transcripciones, para darle validez a las guías de calificación registral.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El presente escrutinio e investigación se originó en virtud de la clara vulneración que hay de la fe pública notarial, así como la función notarial misma, por parte del Registro General de la Propiedad, al implementar las guías de calificación registral, mismas que deberían de ser de uso interno del mismo registro, y no así de uso externo, violentando el gremio notarial y el mismo Código de Notariado.

Con la implementación de las guías de calificación registral, se establecen por dicho registro, requisitos que no están normados en el Código de Notariado, y en virtud a lo que preceptúa el cuerpo legal citado, en su Artículo 110: "Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los notarios que contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma, a efecto de que conserve su unidad de contexto." Por lo que las guías están suprimiendo derecho y obligaciones del gremio notarial.

Con base en lo anterior, es evidente de que por un lado las autoridades del Registro tienen que emplear formas para inscribir los instrumentos públicos que crean los notarios dentro de su actividad, sin embargo, esas formas, deben tener carácter interno, y no exteriorizarse, por cuanto, efectivamente los notarios al crear los instrumentos públicos y las formas de reproducirlos, evidentemente están cumpliendo con la ley, en todo caso, se tendría que reformar el Código de Notariado, y no crearse mecanismos como las guías de calificación registral como las han denominado.





ANEXOS

Preguntas

1. ¿Tiene conocimiento de las Guías de Calificación Registral implementadas por el Registro General de la Propiedad?

- SI
- NO

2. ¿Ha tenido efectos en el quehacer del Notario?

- SI
- NO

3. ¿Considera que las Guías de Calificación Registral están apegadas a Derecho?

- SI
- NO

4. ¿Ha utilizado las Guías de Calificación Registral?

- SI
- NO



5. ¿Considera que las Guías de Calificación Registral gozan de legitimidad en el Gremio Notarial?

- SI
- NO

6. ¿Considera que las Guías de Calificación Registral contribuyen a mejorar la inscripción registral?

- SI
- NO

7. ¿Cree usted que las Guías de Calificación Registral deben de regir el quehacer del Notario?

- SI
- NO

8. ¿Cree usted que son más legales las Guías de Calificación Registral que nacen a través de un reglamento, que los criterios registrales que eran circulares internas del mismo Registro General de la Propiedad?

- SI
- NO

De la entrevista realizada a 15 Notarios que ejercen tan honorable profesión, se llegó a un resumen de conclusiones:



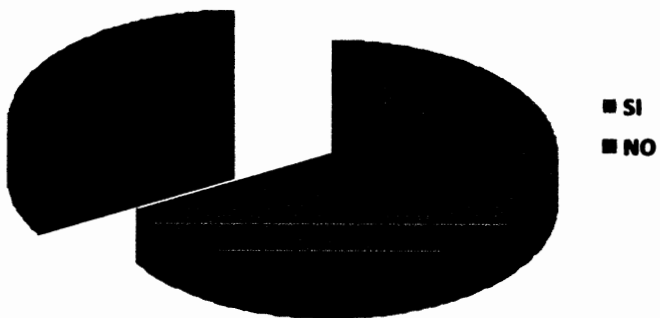
- De los 15 Notarios, 10 conocen sobre las guías de calificación registral, y 5 las desconocen.
- De los 15 Notarios, 12 no practican las guías de calificación registral, y 3 las practican.

De los 15 Notarios, 10 indicaron de la vulneración del Código de Notariado, y 5 indicaron que no.

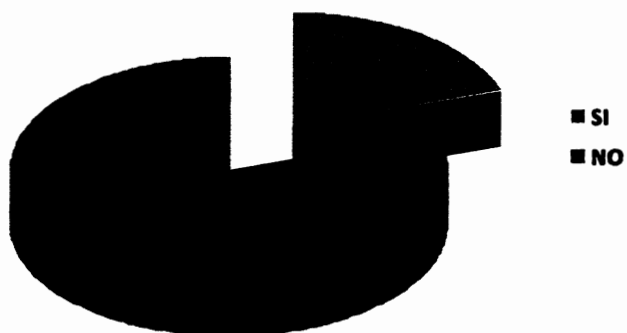
De la exposición de la información recolectada, y el trabajo de campo realizado, se pudo establecer que el Registro General de la Propiedad vulnera la fe pública del notario y la función notarial, al hacer determinadas prácticas que hace que la misma fe pública que esta investido el notario quede sin valor fehaciente, asimismo, en la función notarial que como ya lo vimos que es el que hacer del notario, está regulado con una norma ordinaria que es el Decreto 314, Código de Notariado, por lo que los criterios de calificación registral como eran conocidas antes las guías que fueron punto de estudio en el presente escrutinio, no son superiores, en virtud del ordenamiento jurídico establecido en Guatemala. De acuerdo a ello, se presentan soluciones alternativas más adelante.

De una manera más ilustrativa se elaboraron tres graficas en las cuales se puede apreciar las tendencias del conocimiento, uso y efectos de las guías de calificación registral implementadas por el Registro General de la Propiedad de Guatemala, siendo las siguientes:

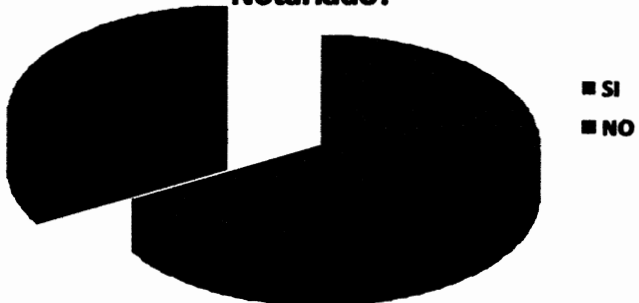
**¿Conoce sobre las guías de calificación
registral?**



**¿Practica las guías de calificación
registral?**



**¿Cree que las guías de calificación
registral vulneran el Código de
Notariado?**





BIBLIOGRAFÍA

- ARGENTINO, Neri. Tratado teórico y práctico de derecho notarial. 1ª. Ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma. 1980.**
- CARNEIRO, José. Derecho notarial. Ed. Edinaf. 1988. 2ª. Ed.; Lima, Perú. 1988.**
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho notarial y derecho registral. 10ª. Ed.; Ed. Porras, S.A.; México. 1988.**
- GARCÍA CUEVAS, Héctor. Instrumentación y registración. Revista Notarial. Guatemala. 1990.**
- GONZÁLEZ, Carlos Emérito. Introducción al derecho notarial. Ed. Ediar. Buenos Aires, Argentina. 1953**
- LARRAUD, Rufino. Curso de derecho notarial. Ed. De Palma. Buenos Aires, Argentina. 1996.**
- LÓPEZ AGUILAR, Santiago. Introducción al estudio del derecho. Ed. Estudiantil Fénix. Segunda Edición. Guatemala, 1989.**
- LAGOS NUÑEZ, Rafael. Realidad y registro. 3ª ed. Editorial Reus. Madrid, España. 1945.**
- MARTINEZ SANCHIS, José Ángel. Derechos reales atípicos. Revista del Registro General de la Propiedad, 1999.**
- MUÑOZ, Nery Roberto. El instrumento público y el documento notarial. Quinta Edición. Guatemala. 1991.**
- MUÑOZ, Nery Roberto. Jurisdicción voluntaria notarial. Décimo Primera Edición. Buenos Aires, Argentina. Enero 2012.**
- MUÑOZ, Nery Roberto. Introducción al estudio del derecho notarial. Ed. Infoconsult Editores. 2007.**
- OSSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1980.**



PIEDRA SANTA, Irene, Bonerge Mejía Orellana y Jorge Luis Granados Valiente. En busca de seguridad jurídica. Tomo II.

Registro General de la Propiedad, Publicación de las guías de calificación registral.

Registro General de la Propiedad, www.rgp.org.gt. Consulta: (4-04- 2015)

ROCA SASTRE, Ramon. Introducción al derecho inmobiliario. Volumen 1. 1999

Legislación:

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

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

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