

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



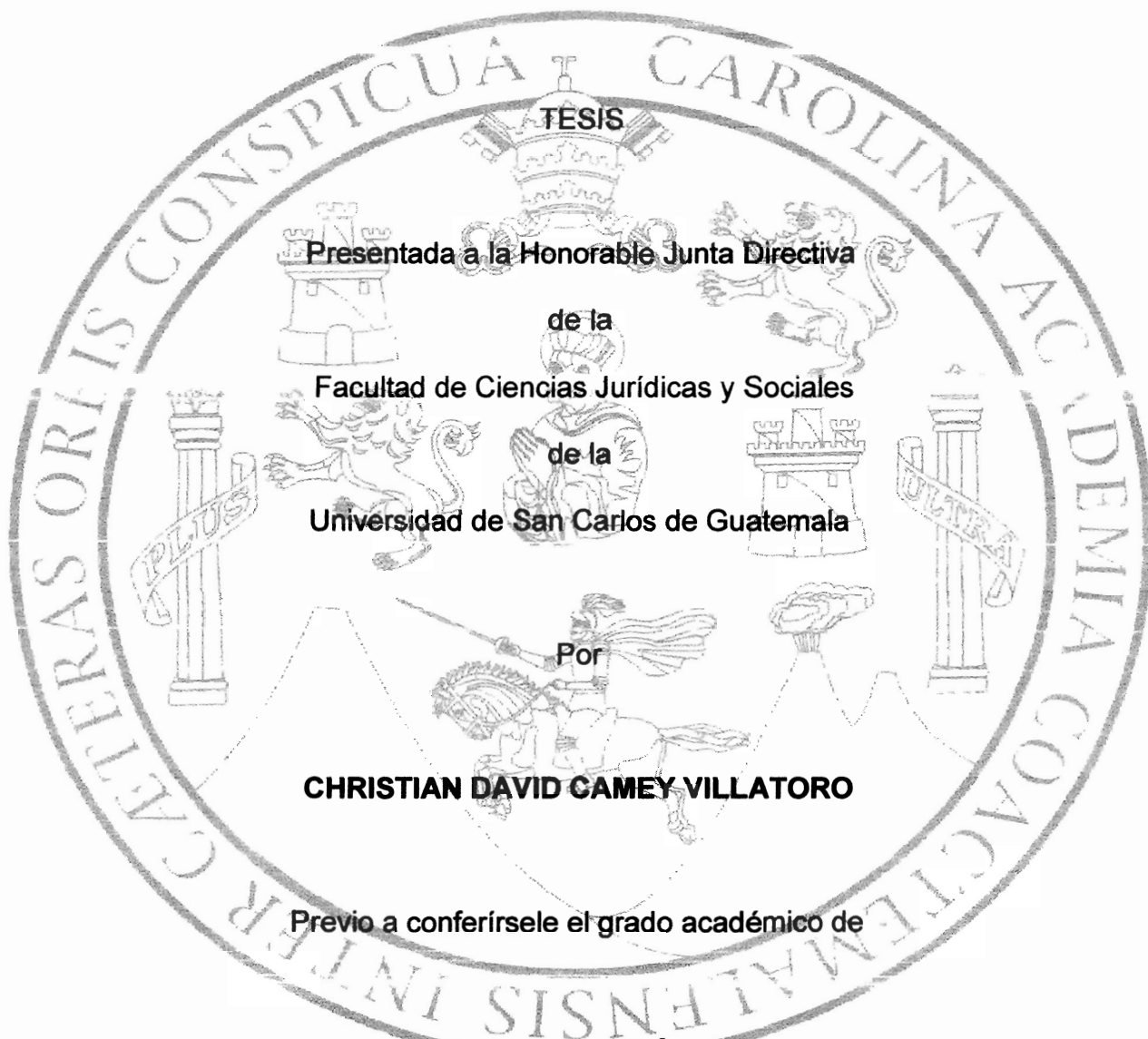
**LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL
PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA NOTARIAL**

CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2017

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

**LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL PRINCIPIO
DE LA FE PÚBLICA NOTARIAL**



TESIS
Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por
CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO

Previo a conferirsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre 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:	Lic.	Saul Sigfredo Castañeda Guerra
Vocal:	Lic.	Silvia Noemi Rodríguez Tello
Secretario:	Lic.	Eddy Augusto Aguilar Muñoz

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Juan Ajú Batz
Vocal:	Lic.	Leslie Mynor Paiz Lobos
Secretario:	Lic.	Jorge Mario López Chinchilla

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



USAC

TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 22 de septiembre de 2015.

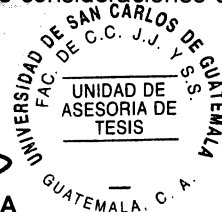
Atentamente pase al (a) Profesional, CARLOS DIONISIO ALVARADO GARCÍA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO, con carné 200912193,
 intitulado LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL PRINCIPIO DE LA FE
PÚBLICA NOTARIAL.

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.

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



Fecha de recepción 20 / 04 / 2017 f)

[Signature]
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)



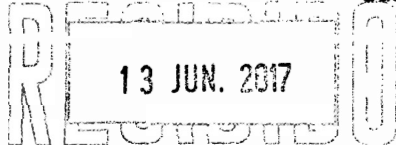


Alvarado & García Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala 7 de junio del año 2017.



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Nombre: Damaris
Firma: Damaris

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

Me place saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de asesor del trabajo de tesis del bachiller **CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO**, intitulado: **"LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA NOTARIAL"**. Es procedente resulta dictaminar respecto a la asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones.

- i. El estudiante **CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO**, en su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad con apoyo en el derecho positivo y la doctrina, sobre la investigación en cuanto a la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad de violar al principio de la fe pública notarial, con las suspensiones de que realiza, basándose en la no comparecencia del notario o los comparecientes para la ratificación de las firmas, violando totalmente el principio antes mencionado.
- ii. El tema es abordado en una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando antecedentes, definiciones, doctrina y una conclusión discursiva, así como regulación legal en la materia, apoyando su exposición con fundamento en normas constitucionales y derecho ordinario aplicable al mismo, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien esa clase de información necesite.
- iii. Añadido a lo expuesto, se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo exigidos por el Artículo treinta y uno (31) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, ya que las técnicas que se utilizaron fueron la documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recopiló la información actual y relacionada con el tema.
- iv. El contenido del trabajo de tesis tiene relación con la conclusión discursiva, siendo la bibliografía empleada la correcta y relacionada con las citas bibliográficas de los capítulos. Al sustentante, le sugerí ampliar sus capítulos, introducción y bibliografía, bajo el respeto de su posición ideológica; quien se encontró conforme con llevarlas a cabo, y por último pude constatar que la bibliografía era la adecuada para la elaboración del tema.
- v. El trabajo denota esfuerzo, dedicación y empeño y personalmente me encargué de guiarlo durante las etapas del proceso de investigación científica, aplicando las técnicas de investigación y los métodos analíticos y sintéticos; con lo cual se comprobó la hipótesis planteada.



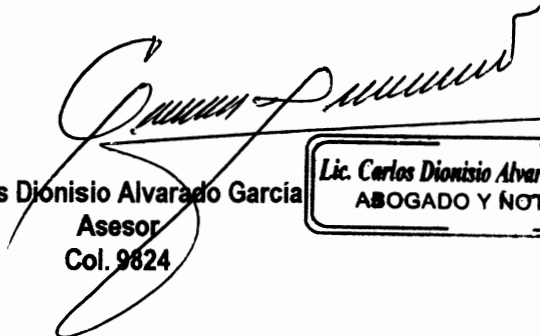
Alvarado & García Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



- vi. No fueron necesarios la presentación de cuadros estadísticos, debido a que la investigación no lo ameritaba.
- vii. El lenguaje empleado durante el desarrollo de la tesis es correcto y el contenido de la misma es de interés para la ciudadanía guatemalteca, siendo el trabajo un aporte técnico y científico para los estudiantes y catedráticos que manejen el tema del derecho notarial, especialmente sobre el principio de la fe pública otorgada por el Estado en ejercicio de la función pública.
- viii. Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes tanto de orden legal como académica, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación
- ix. Aunado a lo anterior manifiesto expresamente que con el bachiller **CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO**, no me unen nexos de parentesco, amistad íntima o enemistad, ni cualquier otro tipo de relación que pudiera afectar la imparcialidad de este dictamen, la cual ofrezco sin ningún interés directo o indirecto.
- x. En consecuencia en mi calidad de **asesor** de tesis me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su examen público de graduación y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.

Deferentemente;


Carlos Dionisio Alvarado García
Asesor
Col. 9824

Lic. Carlos Dionisio Alvarado García
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 21 de agosto de 2017.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante CHRISTIAN DAVID CAMEY VILLATORO, titulado LA ARBITRARIEDAD DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA NOTARIAL. 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 la luz de mi vida, por ser mi refugio, por darme la sabiduría y las fuerzas necesarias para continuar y lograrlo. Gracias por bendecirme.

A MIS PADRES:

A mi padre Ermes Camey, por ser un ejemplo de esfuerzo y por todos los sacrificios hechos por mi superación, a mi madre Alma Villatoro de Camey por creer en mí, ser mi apoyo durante toda mi vida. Gracias a los dos por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy, ha sido un privilegio ser su hijo, son los mejores padres.

A MIS HERMANOS:

Carlos y Javier por su amor y el apoyo incondicional siempre.

A MIS ABUELOS:

Quienes siempre tienen palabras de motivación para mí, y por confiar ciegamente en que este día llegaría.

A MI FAMILIA:

Por su apoyo, por motivarme constantemente a superarme profesionalmente y cumplir mis sueños y metas.

A MIS AMIGOS:

Por todos esos momentos de alegría, tristeza, desesperación y aventuras compartidas en todo este tiempo, gracias por las palabras de aliento y confiar en mí.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por haberme permitido desarrollarme como profesional.



PRESENTACIÓN

La arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial, investigación que se realizó utilizando varios métodos, como lo es el cualitativo, al recopilar información doctrinaria y jurídica, el método cuantitativo porque se elaboraron formatos para realizar entrevistas y el método descriptivo para dar a conocer la situación en el Registro General de la Propiedad, el tema de investigación pertenece a la rama cognoscitiva de la ciencia del derecho notarial, y se elaboró en el lapso de aproximadamente cuatro meses distribuidos en la recopilación de toda la información necesaria, el análisis y la redacción de todo el contenido.

El Registro General de la Propiedad, como sujeto de estudio, es una institución pública, encargada de inscribir o suspender todos los actos y hechos realizados por el notario, investido de fe pública por parte del estado. Así surge el objeto de estudio que es la violación que esta institución hace al principio de la fe pública notarial, al suspender su inscripción por criterios propios, solicitando la comparecencia del notario autorizante y las partes del negocio jurídico para cotejarlas. El aporte académico es que se evite la creación de dependencias o direcciones dentro de las instituciones públicas, y que no se sigan violando los principios fundamentales del derecho, por criterios propios.



HIPÓTESIS

En la investigación realizada fue tomada la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad como variable independiente al ser la causa principal en la investigación, ya que va afectar directamente a la siguiente variable que es, la variable dependiente, a lo que es en este caso el principio de la fe pública notarial, por lo que se tomó para la elaboración de la investigación al sujeto, que en este caso sería el Registro General de la Propiedad y a la arbitrariedad que este comete a ya mencionado principio, como el objeto, para así poder generar lo que es la hipótesis, en la presente investigación se utilizaron dos tipos de hipótesis los cuales son, hipótesis general y la hipótesis específica, ya que se parte de lo general, de los datos aceptados como verdaderos, para deducir, que es la parte específica, por medio del razonamiento lógico, la verificación de la consecuencia jurídica.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

En la comprobación de la hipótesis las estrategias metodológicas utilizadas fueron a través de varios métodos, entre los cuales destacan el método científico, por la indagación que se realizó, a través de los procesos de recolección de información sobre las consecuencias jurídicas de la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial, esto juntamente con los métodos analítico, inductivo y deductivo, por lo que se comprobó que en realidad representa un problema serio para los notarios en su ejercicio profesional, ya que la violación al principio ya mencionado, por los criterios que son totalmente propios han sido impuestos por las autoridades de tal institución, y el grado de aceptación y legitimidad, que ha tenido, se ve la dificultad que esto representa y pone en peligro la fe adquirida por el notario.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho notarial.....	1
1.1. Antecedentes históricos.....	2
1.2. Definición.....	8
1.3. Naturaleza jurídica.....	10
1.4. Características.....	11
1.5. El derecho notarial en Guatemala.....	13

CAPÍTULO II

2. Principios del derecho notarial.....	17
2.1. Principio de fe pública.....	17
2.2. Principio de la forma.....	24
2.3. Principio de autenticación.....	26
2.4. Principio de Inmediación.....	27
2.5. Principio de rogación.....	28
2.6. Principio de consentimiento.....	29

	Pág.
2.7. Principio de unidad de acto.....	31
2.8. Principio de protocolo.....	34
2.9. Principio de seguridad jurídica.....	34
2.10. Principio de publicidad.....	36
2.11. Principio de unidad de contexto.....	37
2.12. Principio de función integral.....	40
2.13. Principio de imparcialidad.....	41

CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad.....	43
3.1. Antecedentes.....	43
3.2. Función.....	49
3.3. Organización.....	52

CAPÍTULO IV

4. La arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial.....	55
4.1. Causas por las que se viola el principio de fe pública en el Registro General de la Propiedad.....	58



Pág.

4.2. Análisis a la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial.....	64
CONCLUSION DISCURSIVA.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	69



INTRODUCCIÓN

La investigación desarrollada tiene su justificación, en la necesidad de analizar la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial, en relación con los documentos remitidos para su inscripción, y con el objetivo de verificar si dicha entidad al momento de crear la Dirección de Seguridad Registral está violentando el principio de fe pública notarial, lo cual utilizando los distintos métodos de investigación, se logró alcanzar el objetivo, al constatar que existe una arbitrariedad por parte de tal entidad, al solicitar tanto al notario como a los comparecientes, acudir al Registro General de la Propiedad para concatenar las firmas plasmadas en los negocios jurídicos autorizados por el notario, el cual esta investido de fe pública.

La hipótesis comprobada fue en demostrar la violación al principio de fe pública, y si estos procedimientos de ratificación de firmas en los documentos por parte del notario y los comparecientes, son legales o no y hasta donde son permitidos por la legislación actual. La hipótesis es comprobada ya que esta indagación refleja el problema para los notarios en su ejercicio, ya que la arbitrariedad de este principio tanto por los criterios han sido impuestos por las autoridades de turno del Registro General de la Propiedad, y el grado de aceptación y legitimidad, que ha tenido, se ha visto la dificultad que representan, esto pone en peligro la fe del notario. El objetivo general, tiene su fundamento en Artículo ciento ochenta y seis del Código Procesal civil y Mercantil, que es donde se demuestra la violación al principio de la fe pública notarial que comete la dirección de seguridad registral, dependencia del Registro General de la Propiedad.



La dirección de seguridad registral, dependencia creada por el registro general de la propiedad para verificar la autenticidad de las firmas plasmadas en los negocios jurídicos; arbitrariedad, que es la acción por parte del Registro General de la Propiedad cometida con abuso de autoridad; Registro General de la Propiedad, entidad encargada de inscribir o suspender actos y contratos en que intervenga el notario por disposición de la Ley o a requerimiento de parte. La investigación consta de cuatro capítulos: Capítulo I; derecho notarial; en el Capítulo II; principios del derecho notarial; el Capítulo III; Registro General de la Propiedad; y el Capítulo IV; la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial.

Los métodos de investigación son, el deductivo, el analítico, el sintético, para descomponer todos los elementos jurídicos y determinar la violación directa que se está cometiendo y así lograr la final comprensión, y las técnicas, material bibliográfico, documental que fue tomado como base la legislación adecuada y entrevistas para la recopilación de información. Se concluye que el Registro General de la Propiedad, como una entidad concentrada que no debe violentar el principio notarial de fe pública, creando por criterios propios dependencias administrativas sin la autorización de los superiores jerárquicos, ya que no es una entidad autónoma que obtiene personalidad jurídica propia, ya que, al hacerlo, está tergiversando las leyes y en este caso está violentando el principio de fe pública notarial, al dudar sobre la certeza jurídica que notario obtiene al ser investido de fe pública por parte del estado.



CAPÍTULO I

1. Derecho notarial

En relación inicial al tema que se pretende desarrollar se puede precisar que el derecho notarial es un conjunto de normas que regulan todos los preceptos para ser notario, prohibiciones al mismo como las inhabilitaciones. O también se entiende por derecho notarial, como el conjunto de doctrinas, principios, instituciones y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

1.1. Antecedentes históricos

El autor Oscar Salas, citado por Nery Roberto Muñoz, afirma que “las primeras agrupaciones humanas no necesitaron del notario. Lo reducido del grupo permitía que los actos jurídicos fueran conocidos de todos. El autor citado resalta que con la intervención de la escritura se aceleró el proceso, pues con ella se dejaba exacta memoria de lo sucedido. Esto hizo necesario la intervención de alguien que supiera escribir y que conociera también de las formalidades que fueron sustituyendo a los antiguos ritos o solemnidades con el mismo fin de dar, a la expresión de la voluntad, un sentido inequívoco. Estos llamados escribas, junto con los testigos requeridos, ocuparon el lugar, del grupo social para dar fe o testimonio de los actos ocurridos en su



presencia”¹. Se deduce de lo anterior expuesto por el autor Oscar salas, que la escritura juega un papel importante y de trascendencia en el desarrollo histórico del derecho notarial, ya que, con la escritura, se deja constancia escrita fehaciente de la voluntad de cada una de las partes.

El notariado como todas las instituciones del derecho, es producto de una evolución.

La historia prueba, que en un principio los notarios eran prácticos en la redacción de actos y contratos jurídicos, posteriormente se desarrolló su oficio y adquirió la fe pública; al principio en forma endeble, más tarde, consolidada y legislativamente aceptada. Motivo de especulación para los notarialistas, es ubicar en el tiempo y lugar, el nacimiento de la fe pública. Esto no ha sido posible hasta ahora. Sin embargo, puede argumentarse que tal o cual legislación empieza a dar valor probatorio a lo redactado y hecho constar para algunos artesanos de la escritura. “Puede afirmarse que en el siglo VI de la era cristiana, por primera vez existe una regulación positiva del notariado, debida a Justiniano que en su enorme obra de Compilación y Legislación, conocida como el corpus juris civiles, dedica en las llamadas Constituciones o Novelas XLIV y LXXIII a regular la actividad del notariado”².

El escriba en Egipto formaba parte de la organización religiosa, adscrito a las distintas ramas del gobierno. Su función primordial consistía en la redacción de los documentos concernientes al estado y a los particulares. Sin embargo, su intervención no daba

¹ **Introducción al estudio del derecho notarial.** Pág. 7.

² Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial.** Pág. 3.



autenticidad al documento, pues para lograrlo, debía tener estampado el sello del sacerdote o magistrado de jerarquía similar.

Se ha dicho también que por estar el papiro egipcio más cerca de nuestro papel que el ladrillo babilónico o la tabla encerada romana, es en Egipto donde encontramos una muestra más antigua de la forma de nuestros documentos. El profesor Seidl escribe: “En la época más antigua, entre los negocios de derecho privado vemos un documento garantizado por un sello oficial de cierre”³; en época posterior encontramos: “un documento sin sellar, pero garantizado frente añadiduras o falseamientos posteriores por la observancia de un rígido formulario y la firma del notario (sic) y de dos testigos, y en los últimos siglos, por lo menos, los archivos y los registros constituían otra protección más contra aquellas alteraciones”⁴.

El vestigio del notariado Egipto tiene un matiz dependiente para la validez del documento que se redactaba, siendo obligatorio el sello del sacerdote o magistrado de jerarquía similar, adscrito a la judicatura, de lo contrario, el documento suscrito, no era auténtico. El escriba en Babilonia no tuvo un matiz religioso como en Egipto, tampoco fue liberal.

Estuvo adscrito a la judicatura jurisdiccional, es decir, eran asistentes de los jueces. Se acudía a ellos para dar forma legal de sentencia judicial a los contratos y revertidos así de autenticidad y fuerza ejecutiva.

³ Carral y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Págs. 65.

⁴ **Ibid.** Pág. 66.



En un sentido más amplio en cuanto a este antecedente del notario, el autor Nery Roberto Muñoz en su obra citada sostiene: “Los escribas hebreos eran de distintas clases. Unos guardaban constancia y daban fe de los actos y decisiones del Rey. Otros pertenecían a la clase sacerdotal y daban testimonio de los libros bíblicos que conservaban, reproducían e interpretaban”⁵. Había también escribas del Estado, cuyas funciones consistían en actuar como secretarios del consejo estatal y colaboradores de los tribunales de justicia del Estado. Pero además había entre ellos otra clase de escribas, mucho más parecidos a los notarios actuales: “los escribas del pueblo, que redactaban en forma apropiada los contratos privados. La fehaciencia solamente se lograba mediante la fijación del sello de superior jerárquico del escriba, pues no estaba delegada en éste la fe pública, sino reservada al primero”⁶.

En conclusión, de lo antes expuesto, los hebreos contaron con escribas que atendían los actos y decisiones del Rey o monarcas. Escribas de índole religioso; escribas al servicio del consejo estatal y colaboradores de los tribunales de justicia del Estado. Escribas del pueblo que constituyen el antecedente histórico más parecido y semejante a los notarios de la actualidad.

Según la historia la Edad Media está constituida por el período transcurrido desde el Siglo V hasta el Siglo XV de nuestra era. En la edad media con el impulso del comercio, el incremento de la banca, el nacimiento de las sociedades mercantiles y el progreso de las compañías de navegación, se desata un fuerte desarrollo en el derecho.

⁵ **Op. Cit.** Págs. 7.

⁶ **Ibíd.** Pág. 8.

Consecuentemente la forma notarial evolucionó y fue regulada de manera más precisa. “Al principio en el siglo IX, Carlomagno legisla en las capitulares sobre la actividad notarial y establece entre otras disposiciones legales que el instrumento notarial tiene el valor probatorio de una sentencia ejecutoriada”⁷.

Describe el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su obra citada: “En la segunda mitad del siglo IX, el Emperador de Oriente León VI el filósofo, continúa la obra de compilación de su padre Basilio I, y escribe la Constitución XXV en la que hace un estudio sistemático de los tabularis (antes tabelión ahora notario).

Este ordenamiento destaca:

- 1) La importancia del examen por el que pretende ingresar como tabulari;
- 2) Fija las cualidades físicas, jurídicas y morales de estos funcionarios;
- 3) Establece su colegiación obligatoria;
- 4) Fija un numerus clausus;
- 5) A cada uno les da una plaza; y
- 6) Impone aranceles.

Se afirma que en todos los países europeos se nota una tendencia encaminada a que los escribanos refuercen su papel de fedatarios, y aunque es difícil para los autores precisar la historia del notariado en esta época, es indudable que va en aumento el

⁷ Pérez Fernández Del Castillo. *Op. Cit.* Pág. 5.



prestigio del instrumentum extendido y suscrito por notario, pues ya en el Siglo XIII aparece el notario como representante de la fe pública.

A la escuela de Belonia, con Rolandino Rodulfo (nacido en el año 1207) a la cabeza, “se atribuye la mayor influencia en el desarrollo de la ciencia notarial”⁸. Del análisis del aporte de los autores citados, se aprecia que la Edad Media, es fuente en antecedentes del notario latino actual.

En América, antes del descubrimiento, se encuentran rasgos que han dejado constancia escrita en la humanidad; que sin tener rasgos del notario latino actual constituyen prueba del desarrollo cultural de nuestros antepasados.

Las culturas sobresalientes en nuestro continente según la historia, son: la azteca, la maya y la Inca.

Bernardo Pérez del Castillo sostiene: Alguno de los pueblos que habitaban América antes de 1492, participaban de la cosmovisión cultural común al género humano. Sus conocimientos astronómicos, arquitectónicos, agrícolas y comerciales; su capacidad escultórica y su habilidad artesanal, les permitió desarrollarse culturalmente, unos más que otros. No contaban con un alfabeto, por medio del cual hacían constar varios acontecimientos, como simples noticias, el pago de tributos y en las operaciones contractuales.

⁸ Carral y De Teresa. *Op. Cit.* Pág. 65.

En Tenochtitlán, territorio que actualmente es el centro de la ciudad de México, antes del descubrimiento de América, no existieron en realidad los notarios o escribanos. sin embargo, existió un personaje llamado tlacuilo.

El tlacuilo, era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaban memoria de ellos de una manera creíble. Un ejemplo de documento confeccionado por el tlacuilo lo encontramos en la segunda parte del código mendocino denominado: Mapa de tributos o Cordillera de los pueblos, que antes de la conquista pagaban tributo al Emperador Moctezuma, y en que especie y cantidad.

“En este documento se anotaban los impuestos o tributos que tenían que pagar los pueblos vencidos y subyugados por los aztecas”⁹.

El Decreto 314 del Congreso de la República contiene el Código de Notariado, “que en la actualidad sigue rigiendo la función notarial en Guatemala, el cual ya ha superado seis décadas, deduciéndose de ello, que dicho cuerpo legal ha cumplido a cabalidad su objeto como ley en nuestro sistema jurídico”¹⁰.

Es indispensable resaltar la existencia de un anteproyecto de Ley General de Notariado, cuyo estudio y análisis se realiza, a través del colegio de abogados y notarios de Guatemala, profesionales, instituciones y sectores interesados en la

⁹ **Ibíd.** Pág. 10.

¹⁰ **Ibíd.** Pág. 11.

reforma notarial, del que se espera los cambios convenientes y necesarios, acordes a nuestra realidad nacional.

Téngase presente, que la actuación notarial además del Código de Notariado está regulada en otros preceptos legales entre otros:

- a) Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.
- b) Decreto Ley 125-83 que regula la tramitación de rectificación de área.
- c) Decreto 73-75 del Congreso de la República de Guatemala y su reglamento, relativo al registro de procesos sucesorios.

Asimismo, disposiciones como el Código Civil; Código Procesal Civil y Mercantil, Código de Comercio, Ley del Organismo Judicial, Ley de Colegiación Profesional; Ley de Timbre Forense y Notarial, entre otras.

1.2. Definición

Considerando que, en nuestro medio, en el ejercicio de la profesión notarial, se utiliza el sistema latino, también denominado francés o de evolución desarrollada, he seleccionado las definiciones que considero, cumplen las expectativas de relevancia jurídica en Guatemala.

“En el tercer congreso internacional de notariado latino, celebrado en París Francia en 1954, se estableció: Es el conjunto de disciplinas legislativas y reglamentarias, usos,

decisiones jurisprudenciales y doctrinarias que rigen la función notarial y el instrumento público notarial”¹¹.

El tratadista Enrique Giménez Arnau en su obra, derecho notarial, define el derecho notarial como: “El conjunto de doctrinas o normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público”¹².

En Guatemala: “Posiblemente los primeros vestigios de historia escrita los encontramos en el Popol Vuh, también conocido con los nombres de Manuscrito de Chichicastenango, Biblia Quiché y El Libro Sagrado, demostración que tenemos un patrimonio cultural valiosísimo”¹³.

Como guatemaltecos, es un orgullo, contar con una fuente histórica cultural de nuestros antepasados, como el Popol Vuh o Libro del Consejo como también se conoce. Este valioso manuscrito de Chichicastenango fue dado a conocer mundialmente por una versión, basada en traducciones orales en el Siglo XVI.

La definición de Enrique Giménez Arnau fue modificada por el autor Oscar Salas A.; en su obra Derecho Notarial de Centro América y Panamá, cuya terminología es la siguiente: “El conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público”¹⁴.

¹¹ Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 23.

¹² **Ibíd.** Pág. 30.

¹³ **Ibíd.** Pág. 13.

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 15.

Del análisis de las definiciones anteriores se concluye que las mismas, contienen las connotaciones esenciales de comprensión del derecho notarial. El autor guatemalteco, Nery Roberto Muñoz en su obra citada, sostiene que la definición del autor Oscar Salas, parece más completa, en el sentido de que por un lado enmarca las doctrinas y normas jurídicas en un conjunto; (entiéndase por doctrinas como la fuente de riqueza compuesta por compendios escritos por jurisconsultos especializados en derecho notarial y las normas jurídicas, como el conjunto de preceptos legalmente establecidos que conforman la ley que rige en un Estado determinado, el ejercicio del notariado. El autor); y por otro lado de los elementos del mismo o lo que regula: a) la organización del notariado, cuáles son los requisitos que habilitan a un notario para ejercer, impedimentos e incompatibilidades, etcétera.

1.3. Naturaleza jurídica

Algunos autores sostienen que es de carácter público por el sólo hecho de que desarrolla una función colectiva dentro de la sociedad. Otros lo ubican en el derecho privado sustentando su tesis en el supuesto de que actúa dando forma legal a la voluntad de personas particulares entre sí.

Esta controversia ha servido de base a otros autores que han otorgado una propia autonomía al derecho notarial, manifestando como lo expresa el autor Oscar Salas, en una de las características de nuestra disciplina, en el sentido de que es un derecho cuya naturaleza jurídica, no puede encasillarse en la tradicional división entre el derecho público y el derecho privado, y que se relaciona con ambos derechos; con el

derecho público en cuanto los notarios son depositarios de la función pública de fedación y con el derecho privado porque esa función se ejerce en la esfera de los derechos de los particulares entre sí. En Guatemala, sostiene el autor, Nery Muñoz, el derecho notarial: “Se considera que es más derecho público, respetando desde luego las opiniones que indican lo contrario”¹⁵.

Al decir del autor guatemalteco, en que el derecho notarial en Guatemala es considerado más derecho público, se deduce que, en nuestro medio, se tiende más a favor de la corriente que lo considera de carácter público y no privado. Sea cual fuere el criterio adoptado por los autores guatemaltecos, lo cierto es que, en el ejercicio del notariado en Guatemala, debe cumplirse los formalismos establecidos en el Código de Notariado, contenido en Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala y disposiciones reguladas en las demás leyes, que tienen relación con tan noble profesión.

1.4. Características

Las características constituyen, el conjunto de rasgos o circunstancias con que se da a conocer una cosa, institución, ciencia, etcétera, distinguiéndose de las demás. En otro orden de ideas, son las connotaciones o rasgos sobresalientes de una cosa, que las diferencia notablemente de lo común y corriente de otras. Si por carácter ha de entenderse el conjunto de circunstancias o rasgos con que una cosa se da a conocer

¹⁵ Op. Cit. Pág. 25.



distinguiéndose de las demás, el derecho notarial posee varias que le individualizan significativamente; entre ellas:

- a) Actúa dentro de la llamada fase normal del derecho, donde no existen derechos subjetivos en conflicto;
- b) Confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público;
- c) Que aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad y a la ocurrencia de ciertos hechos de modo que se creen, concreten o robustezcan los derechos subjetivos;
- d) Que es un derecho cuya naturaleza jurídica, no puede encasillarse en la tradicional división entre derecho público y el derecho privado. Se relaciona con el primero en cuanto los notarios son depositarios de la función pública de fedación y con el derecho privado, porque esa función se ejerce en la esfera de los derechos subjetivos de los particulares y porque el notario latino típico es un profesional libre, desligado totalmente de la burocracia estatal.

Del análisis de las características descritas, se deduce: En la primera, derivado a la propia naturaleza del derecho notarial, el actuar del notario, es en la fase normal del derecho notarial; en donde no existe litis, es decir donde no hay derechos contrapuestos, como lo sería en otro ámbito de otras disciplinas jurídicas, en las que, de existir controversia, el actuar del profesional sería del abogado, no del notario.



En la segunda característica, derivado de la fe pública de que está investido el notario; en su actuar confiere certeza y seguridad jurídica o la forma legal de hechos y actos que autoriza, presumiéndose estos, verídicos, mientras no se pruebe lo contrario.

En relación a la tercera característica, el notario actuando en el ejercicio de su profesión, da forma legal a la voluntad de las partes, a través de los instrumentos que fehacientemente autoriza. La última característica, persigue no entrar en detalles, con consideraciones conflictivas que en nada obstaculizan el actuar del notario.

1.5. El derecho notarial en Guatemala

Las características esenciales del derecho notarial en Guatemala se derivan del estudio y aplicaciones de leyes la cuales podemos, mencionar a continuación:

a) Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. En Guatemala por ser la colegiación obligatoria, todos los profesionales para ejercer deben estar debidamente colegiados. Para conocer un poco de la fundación del Colegio de abogados, es oportuno citar al conocido historiador guatemalteco, Licenciado. Agustín Estrada, y su trabajo denominado apuntes históricos del Colegio de Abogados de Guatemala, expresa que, en el año 1810, gracias a la actividad e influencia del Doctor José María Álvarez y Estrada, se fundó el Colegio de Abogados, cuyos estatutos iniciales establecían que, para poder inscribirse, además de realizar un trabajo académico y poseer las condiciones éticas y morales, se debía presentar ante la Secretaría del Colegio, el Título de Abogado de Guatemala.



También es oportuno mencionar que este colegio es el primero fundado en Norte y Centro América, en Guatemala, el primer claustro del Colegio de Abogados del año 1810 quedo integrado por los siguientes Abogados: Decano: don José Ignacio Palomo. Secretario: don Alexandro Díaz Cabeza de Vaca. Diputados: Don José María de Aycinena, Don Antonio Robles y por el presbítero Mariano Méndez. En el año 1832, el colegio de Abogados, pasó a formar parte de la Academia de Estudios, creada por orden del Jefe de Estado, Dr. Mariano Gálvez.

La colegiación no era obligatoria y por no ser en ese entonces el notariado una profesión sino un oficio, al mismo solo pertenecían abogados. Posteriormente con el movimiento revolucionario del 20 de Octubre de 1944 le da mayor relevancia a la autonomía universitaria, así el 11 de Marzo de 1945 se decreta la Constitución Política de la República de Guatemala en vigencia a partir del 15 de Marzo de 1945.

En esta carta magna es en donde por primera vez se legisla lo concerniente a la colegiación oficial obligatoria de los profesionales con fines de mejoramiento moral, social, cultural y económico de los mismos. Posteriormente con fecha 13 de febrero de 1947 el Congreso de la República de Guatemala emite el Decreto número 332 Ley de colegiación oficial obligatoria para el ejercicio de las Profesiones Universitarias, destacando como fines primordiales de los Colegios Profesionales: el mantenimiento del decoro en el ejercicio de la profesión, disciplina, solidaridad, mejoramiento cultural, honestidad y eficiencia del servicio de las profesiones en beneficio de la colectividad. Con respecto de la fundación del Colegio de Abogados y Notarios, atendiendo a los fines del Decreto número 332 por acta número dos del 10 de noviembre de 1947 el



Consejo Superior Universitario de la Universidad de San Carlos de Guatemala, aprueba los Estatutos del Colegio de Abogados y Notarios, e inscribe en el registro respectivo a dicho cuerpo de profesionales. Dichos estatutos regulan lo concerniente a la Asamblea General, Junta Directiva, atribuciones del Presidente, Secretario, Tesorero, derechos y obligaciones de los colegiados, Tribunal de Honor, Sanciones, Elecciones, Registro de Miembros, etc.

b) El instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Es una organización nacional, su fundador es el Licenciado Saúl Bonilla Sandoval y fue fundada en el año 1972, fecha en que se aprobaron los estatutos y se reconoció la personalidad jurídica de esta institución. El ingreso como miembro de dicho instituto es eminentemente potestativo, debiéndose llenar ciertos requisitos como lo son: la presentación de un trabajo escrito sobre un tema notarial, el cual es calificado previamente. Sus finalidades esenciales podemos concretarlas en fomentar el conocimiento y difusión de la legislación, doctrina, literatura y jurisprudencia notarial, mediante la organización de conferencias, mesas redondas, servicios informativos, ficheros y cualesquiera otros medios idóneos; procurar la mejor ordenación de los estudios notariales, organizar congresos, conferencias y debates referentes a derecho notarial y relacionar a los notarios guatemaltecos con otros coligados de otros países.





CAPÍTULO II

2. Principios del derecho notarial

Los principios son lineamientos que se deben seguir en este caso cuando el notario realiza su función notarial y que debe respetar cuando aplica el derecho notarial a un caso concreto en que los particulares solicitan los servicios profesionales del notario para autorizar un acto o un contrato en que tienen interés que se autorice, en sentido jurídico, los principios son los pensamientos directivos que sirven de base o fundamento a la organización legal de un determinado derecho positivo.

Según el autor Santiago López que jurídicamente, puede entenderse el término principio como las ideas fundamentales que han inspirado y justificado la creación, así como caracterizan a una determinada disciplina jurídica. Como tales disciplinas jurídicas están fundamentadas en principio estos confirman su existencia y permiten una mejor comprensión de las normas jurídicas. Los principios propios que le han dado la forma y el entendimiento al derecho notariado, están:

2.1. Principio de fe pública

Para tener un concepto claro de lo que es la fe pública trataremos de establecer una definición de lo que es fe y para ello nos apoyaremos en lo que afirman varios connotados doctrinólogos, citando a continuación algunas de sus definiciones:

"Fe significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos: acepto lo que el otro dice; acepto que tal acontecimiento es cierto; creo que tal acto efectivamente se realizó"¹⁶.

Según Cabanellas la fe puede ser considerada como:

- "- Creencia, crédito que se da a una cosa por la autoridad del que la dice o por la fama pública. Confianza o seguridad que en una persona o cosa se deposita.
- Imperativo jurídico impuesto por el estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad.
- Relación de verdad entre el hecho o acto y lo manifestado en el instrumento.
- Seguridad otorgada por el estado para afirmar que un acto o hecho es verdadero.
- Creer en la realidad de las apariencias.
- Creencia legal impuesta y referida a la autoría o a determinados actos públicos, o sobre el hecho de haber ocurrido un acontecimiento.
- Imperativo jurídico que impone el estado a un pasivo contingente universal para considerar cierta y verdadera la celebración de un acto o el acaecer de un evento que no percibe este contingente por sus sentidos; también es el contenido del instrumento que los contiene"¹⁷.

¹⁶ Pérez Fernández del Castillo. **Op. Cit.** Pág. 125.

¹⁷ **Diccionario de derecho usual**, Pág. 21.

Tomando en cuenta las citas anteriores, podemos deducir que: Fe es creer en algo que no nos consta ni hemos presenciado y lo damos por cierto porque lo afirma alguien a quien tenemos plena confianza, ejemplo: Nuestros padres nos afirman que somos sus hijos y nosotros les creemos, aunque ese hecho no nos conste¹⁸.

La fe pública es la garantía que el Estado da en el sentido de que los hechos que interesan al derecho son verdaderos, auténticos. Lo anterior, por cuanto en la realidad social existen una serie de hechos y actos con relevancia jurídica que, si bien no todos los ciudadanos pueden presenciar, deben ser creídos y aceptados como verdad oficial¹⁹.

Afirmaciones que todos los individuos de la colectividad deben tener por verdaderas obligadamente, al existir normas de tipo legal que así lo establecen y encontrarse estas afirmaciones investidas de fe pública, mediante las formas que a tal fin han sido prescritas por la ley y a través de algún agente autorizado por el Estado.

Para que un agente pueda dar fe pública, el hecho o acto debe ser evidente para el fedatario, es decir presenciado o percibido por él. Asimismo, el hecho histórico debe constar documentalmente para su conservación en el tiempo, transformándose así en un hecho narrado.

¹⁸ **Ibíd.** Pág. 22.

¹⁹ **Ibíd.** Pág. 518.

La fe pública supone exactitud, que lo narrado por el fedatario resulte fiel al hecho por él presenciado; y también supone integridad, es decir que lo narrado bajo fe pública se ubique en un tiempo y lugar determinado y se preserve en el tiempo sin alteración en su contenido.

La eficacia de la fe pública es erga omnes, pues no existe fe pública entre partes, y por ese motivo es oponible a terceros no relacionados con el documento en que se hubiere vertido dicha fe, ya que las manifestaciones que obraren bajo ésta, cobran fuerza probatoria por sí mismas.

Habiendo establecido ya lo que es la fe, se puede tratar de definir lo que es la fe pública buscando cuál es la diferencia entre ésta y aquella. La fe, que como ya establecimos es el hecho de creer en alguien a quien tenemos confianza, es voluntaria, es decir, que no es obligatoria. Por el contrario, la fe pública es la que el Estado nos impone pues es éste quien faculta y respalda a ciertos funcionarios y personas a quienes la ley reconoce como únicos autorizados para otorgarla, con el objeto de proporcionar seguridad jurídica, la cual forma parte de la seguridad general que nuestra Constitución Política garantiza.

Concluyendo se puede decir que fe pública es un atributo del Estado, el cual delega en funcionarios y notarios quienes están autorizados para darla y así legitimar y autenticar actos, hechos y negocios jurídicos en los que participen, a petición de parte o por disposición de la ley.

Al establecer un criterio propio en relación con las circunstancias y características que la fe pública posee, se pueden distinguir los requisitos de ésta, los cuales son:

a. Evidencia.

b. Objetivación.

c. Simultaneidad.

d. Exactitud: natural y funcional.

e. Integridad.

a. Evidencia: Es la relación que existe entre el autor del acto jurídico y el del instrumento notarial, es decir, es la relación entre el quién y el ante quién, el Notario narra el hecho propio (certificación) y constata el hecho ajeno. En la certificación, el Notario concreta su actividad de fedatario, es decir, manifiesta el contenido de su fe pública originaria, que versa sobre: fe de la existencia de documentos relacionados con la escritura, de conocimiento de las partes, de lectura y explicación y de otorgamiento de la voluntad. El propósito de esta certificación es brindar seguridad jurídica al usuario del instrumento.

b. Objetivación: Consiste en que todo lo percibido debe plasmarse en un instrumento, es decir, todo lo que el Notario percibe de manera sensorial o por el dicho de otros, debe constar por escrito dentro de un protocolo. Lo anterior se refiere a que toda actuación notarial debe hacerse en el protocolo.



c. **Coetaneidad o simultaneidad:** Es la relación tripartita entre lo narrado o lo percibido, su plasmación en el instrumento notarial y su otorgamiento. Es necesario que estos momentos de narración, plasmación y otorgamiento sean inmediatos y concatenados, deben darse toda esta sucesión de actos entre lo captado, plasmado.

d. **Exactitud:** Es la relación de igualdad que debe existir entre el hecho o acto y lo narrado en el instrumento público. Ésta puede ser de dos tipos:

1. **Natural:** Es la relación de identidad entre el hecho o acto y lo narrado acorde a sus circunstancias de espacio, tiempo y lugar, por ejemplo, una certificación de hechos

2. **Funcional:** Consiste en hacer del instrumento un documento útil y práctico, narrando únicamente lo relevante del acto o hecho y evitando fórmulas inútiles o anticuadas.

e. **Integridad:** Es el acto de materializar o estatizar el acto o hecho para el futuro, lo cual debe hacerse en un documento. Esta materialización se hace mediante la impresión original del instrumento en el protocolo y su reproducción con la expedición de testimonios y copias.

“En definitiva: Puede preceptivamente afirmarse que la fe pública: es un “Principio” real del Derecho Notarial, pues viniendo a ser como una patente de crédito que se necesita



forzosamente para que la instrumentación pública sea respetada y tenida por cierta, se traduce por una realidad evidente”²⁰.

El Código de Notariado guatemalteco, concede al notario en su Artículo 1º. La facultad de dar fe pública de los actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, lo cual hace de la fe pública un atributo del Notario; por lo tanto, se puede decir que: La fe pública es un principio del derecho notarial y un atributo del Estado, quien la ejerce por medio de los funcionarios públicos y notarios habilitados, con el objeto de dar vida y autenticidad a las relaciones jurídicas entre los ciudadanos.

El fundamento lo constituye la razón de ser de una cosa y en este caso podemos decir que el objeto fundamental de la fe pública es el siguiente:

- a. Que las relaciones jurídicas entre las personas se realicen de acuerdo a las normas legales establecidas.
- b. Establecer certeza jurídica en las relaciones jurídicas que se dan entre las personas, para garantizar la estabilidad y armonía en la vida social.

El Código de Notariado, decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala establece: Artículo 1º.-“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”; con tal disposición la ley reviste al Notario de fe pública notarial la cual también es llamada

²⁰ Argentino I., Nery. **Tratado de derecho notarial**. Pág. 376.

extrajudicial, dejando sin lugar a dudas que los instrumentos públicos autorizados por Notario están dotados de fe pública y producen plena prueba la cual es producto de la autorización del Notario. El Licenciado Nery Muñoz indica: “Podemos mencionar como características de la fe pública notarial de que es única, personal, indivisible, autónoma, imparcial y no delegable por él; única porque solo él la tiene; personal porque no necesita de ninguna otra persona para ejercerla; indivisible porque no puede dividirla o fraccionarla; autónoma porque en el ejercicio de sus funciones el Notario es responsable conforme a la ley y no depende de superior jerárquico; imparcial porque no debe inclinarse a favor de ninguna de las partes y no delegable porque no la puede compartir con ninguna otra persona, ni mucho menos delegar en otro su función”²¹.

2.2. Principio de la forma

El contenido y la forma como categoría dialéctica constituyen un todo único, siempre se encontrarán conjuntamente en cualquier objeto, proceso o fenómeno, son inseparables, no puede existir contenido sin forma o forma sin contenido ya que una complementa a la otra.

En lo que se refiere al campo del derecho notarial, interesa la forma que surge de la relación jurídica notarial o sea la instrumental, la que culmina con la documentación, la configuración, la apariencia exterior del instrumento público.

²¹ Op. Cit. Pág. 81.

La forma en el ejercicio notarial “se puede definir como el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad de las partes de un acto jurídico o contrato, al mismo tiempo que define el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes que señalan como se debe exteriorizar su voluntad”²².

Es decir, se refiere a la forma del instrumento público, cuyo contenido lógico es un acto o hecho jurídico, un contrato, una declaración unilateral de voluntad o una manifestación de consentimiento, puesto que la forma de cada una de estas instituciones en sentido estricto queda fuera del derecho notarial este lo que regula es la forma del instrumento público en el que han de cumplirse determinados requisitos o formalismos para la validez del negocio jurídico que contiene.

Su importancia como principio propio del derecho notarial radica en que la producción notarial es el instrumento público, por lo que la forma tiene ingente importancia dentro del campo del derecho notarial.

La forma instrumental para surgir a la vida jurídica posee su propio procedimiento, el que podría denominarse proceso de la forma cuyas etapas principales son: La configuración, la redacción y la autorización, proceso que se inicia cuando las partes proporcionan un conjunto de esquemas nominados por mencionar algunos la compraventa, permuta, comodato, etc., la aptitud técnica del notario le permite adaptar los elementos de la realidad a uno u otro de los contratos jurídicos.

²² López Aguilar, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 48.



Habiéndose hecho relación a la importancia que reviste la forma dentro del Derecho Notarial y como principio propio del mismo, se está en condiciones de elaborar una definición acorde a nuestro sistema jurídico notarial en particular, es decir al derecho notarial guatemalteco, considerando como es la apariencia exterior, la que envuelve plásticamente al instrumento público. La regulación legal de este principio lo encontramos en el Artículo 29 del Código de Notariado que establece, el contenido de los instrumentos públicos, aun cuando se utiliza la palabra contendrán, no está referida concretamente al fondo del mismo, así como el Artículo 31 en que regula las formalidades esenciales de los instrumentos públicos y por último y no menos importante el Artículo 13 que está relacionado con las formalidades que deben llenarse en el protocolo, su simple lectura refleja el interés del legislador por el aspecto formal del mismo.

2.3. Principio de autenticación

Autenticidad: “Cualidad de auténtico. Auténtico: Acreditado en cuanto a certeza. Autorizado o legalizado. Merecedor de fe, referido a documentos”²³. Es un principio de derecho notarial que acredita la certeza y veracidad del instrumento público, autorizado por notario. “La forma de establecer que un hecho o acto ha sido comprobado y declarado por notario, es porque aparece su firma y sello refrendándolo, los cuales, en el caso de Guatemala, deben registrarse en la Corte Suprema de Justicia, siendo este un requisito exigido por la ley guatemalteca para ejercer ya que esta normado en la

²³ Muñoz. Op. Cit. Pág. 23.



norma legal. Es más, entre las prohibiciones reguladas en la misma está la del uso de una firma y sello no registrados previamente”²⁴.

2.4. Principio de inmediación

Principio propio del derecho notarial que consiste en la relación de proximidad, de contacto y de intervención, que se da entre el notario, que es el autorizante de todo hecho y acto a realizar, los otorgantes, demás intervinientes que tendrán participación en los hechos, en la creación y autorización del instrumento público notarial.

El notario debe tener contacto directo con cada una de las partes, presenciar todo acto o hecho en que se tenga la intervención del notario ya sea por requerimiento o por mandato de la ley.

“La función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes, y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público”²⁵.

Se deduce de este principio, que el notario debe estar en contacto con las partes, hechos y actos que autoriza; no debe autorizar aquellos hechos que no le constan por no haberlos presenciado, presumen duda, cuando estos son referenciales o denotan ilicitud. En torno a este principio versa la investigación del presente trabajo, el cual se desarrolla con mayor amplitud en el capítulo IV.

²⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 237.

²⁵ Neri, Argentino I. **Tratado teórico-práctico de derecho notarial**, volumen I. Pág. 366.



2.5. Principio de rogación

Según la legislación rogación se entiende a la acción y efecto de rogar, de pedir, de suplicar, dado el marcado tinte de religiosidad que acompaña al término por su constante utilización en la comunicación de los prosélitos para con sus superiores.

En sentido técnico jurídico y aplicado al campo del derecho notarial, por rogación debe entenderse que es la solicitud que el cliente hace al escribano de sus servicios, mediante la cual se individualiza y concreta la obligación genérica de prestar la función que al último compete.

La importancia de este principio propio del derecho notarial radica en que la actuación notarial deviene de dos circunstancias específicas:

- a.) La solicitud que formula el interesado,
- b.) El mandamiento contenido en un precepto legal

En lenguaje popular se dice que toda regla tiene su excepción y esto incluye al principio de rogación en el derecho notarial, rogación como acto de poner en marcha la actividad notarial para la documentación de un negocio jurídico.

No existe rogación cuando el notario autoriza actos o contratos con la antefirma por mí y ante mí en los casos descritos por el Artículo 77 del Código de Notariado, que regula las prohibiciones en cuanto a los documentos que redacta el notario, para algunos



autores el contenido del artículo mencionado en lo conducente no es una excepción al principio de rogación sino lo que existe es una auto rogación ya que convergen en una sola persona las calidades de que por la confusión que opera en estos casos, desaparece la rogación toda vez que resulta sin sentido lógico el auto rogarse, sin embargo, esto ya es discusión entre los que defienden cada teoría. Es de interés la rogación en el campo notarial sin ella no puede existir actuación del notario ya que se quedaría ligada únicamente a las disposiciones legales que le imponen actuar.

La regulación legal de este principio la encontramos en el Artículo 1 del Código de Notariado que regula: “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.”., si el notario a de actuar a solicitud de parte, conviene dejar claro a quién de los sujetos que han de intervenir en la relación notarial corresponde efectuar la solicitud para la prestación de los servicios y sobre este particular en nuestra legislación no encontramos una disposición legal que con carácter expreso se refiera a ello, de consiguientes cualquier de ellos puede hacerla, no obstante en la práctica se reserva que comúnmente realiza la rogación la persona que ha de figurar como adquirente de un derecho o sea quien tiene especial interés en asegurar un derecho.

2.6. Principio de consentimiento

El consentimiento a que se hace referencia en este trabajo difiere mucho del requisito esencial exigido para la validez de los contratos por el Código Civil, porque no esta



enfocado desde esa perspectiva, aquí el consentimiento se considera como principio propio del derecho notarial.

Se concibe como el acuerdo deliberado, consciente y libre de solicitar la intervención del notario para la documentación de un acto, un contrato, un hecho jurídico, una declaración de voluntad o una manifestación del consentimiento, que constituyen el contenido del instrumento público, entendido en su sentido amplio es de esta forma, se entiende entonces que el consentimiento en forma que ha quedado concebido es de gran importancia dentro del derecho notarial y ahí que se le estime como un principio, pero veamos a continuación sus aspectos relevantes los cuáles nos conducen a confirmar lo escuetamente referido en este apartado.

La importancia de este principio radica en que el consentimiento lleva implícito, a contrario sensu, ausencia total de controversia, de discrepancia, de contienda es pues, una conclusión de voluntades afines, y es ahí en donde radica su importancia como principio informador del derecho notarial, toda vez que una de las características asignadas a esta rama de la ciencia jurídica es precisamente la de actuar dentro de la llamada fase normal del derecho en la que no existe litigio o conflicto.

De esta forma queda claro que el consentimiento como principio propio del derecho notarial no está considerado como requisito esencial del contrato, sino como facultad para asentir el otorgamiento del acto, por consiguiente, sin el la sanción del acto queda en suspenso, claro que esto no lo exime de que no puede darse bajo coacción ni uniformarse a una parte del acto sino que debe concederse a la totalidad, es un



derecho libre de determinación, y hay que servirse del invariablemente, tanto en la esfera de los hechos como en la del derecho.

El Código de Notariado contiene normas que regulan en forma tácita el consentimiento ver Artículo 29 numerales 10 y 12 del Código de Notariado, por lo cual el consentimiento es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de los otorgantes, expresa el consentimiento. Esto se ve claramente reflejado en los Artículos 29 numeral 10 que regula “la fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación” y 12 “la firma de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras “Ante MI”. Además, en los Artículos 453 Y 454 del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107.

2.7. Principio de unidad del acto

Es un principio de derecho notarial que consiste en que el instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto. En nuestro medio algunos instrumentos como el testamento y la donación por causa de muerte, como formalidades esenciales para su validez (Artículos 42 y 44 Código de Notariado); entre otros, es necesario consignar la hora en que se otorgan.

Este principio persigue que el instrumento público notarial se perfeccione en un solo acto, razón legal por la que el Código de Notariado exige la fecha en el mismo. Referido

a este principio y especialmente al instrumento público: “No es lógico ni legal que sea firmado un día por uno de los otorgantes y otro día por otro, debe existir unidad del acto... Desde luego la unidad del acto es documental, ya que podrá exigirse en los contratos que es posible la aceptación expresa posterior, ya que la misma ley lo permite”²⁶.

El principio de unidad de contexto, también conocido como de especialidad que se encuentra regulado en el Artículo 110 del Código de Notariado, donde se establece que: “Toda disposición que se emita crear, suprimir, modificar los derechos y obligaciones de los notarios, contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma a efecto de conservar la unidad de contexto”.

En cuanto a los requisitos habilitantes, el Código de Notariado establece en el Artículo Dos que “para ejercer la función notarial se debe: a.) Ser guatemalteco. b) Mayor de edad. c) Del estado seglar. d) Domiciliado en la República de Guatemala. e) Haber obtenido el título facultativo. f) Registrar en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo y la firma y sello que usará con los nombres y apellidos usuales. g) Ser de notoria honradez”.

Según el autor Nery Roberto Muñoz plantea que lo que pretendió el legislador, fue evitar que un gran número de cuerpos legales establecieran disposiciones notariales. Asimismo manifiesta que: “lo anterior se ha cumplido en gran parte, ya que la mayoría de reformas que ha sufrido el código de notariado se han llevado a cabo de manera

²⁶ Op. Cit. Pág. 29.



expresa, pero en la actualidad no todas estas disposiciones han seguido este trámite riguroso como se comprobará más adelante”²⁷.

El notario además de reunir los requisitos legales indicados con anterioridad, debe reunir principios morales que lo hagan incorruptible. En tal virtud de que no está sujeto a una supervisión constante, sino que actúa en función de la investidura que se le ha otorgado. Según López Aguilar entre otros principios que debe ser poseedor encontramos los siguientes:

- a) “Ser fiel a lo expuesto por las partes o a lo que le consta;
- b) No prestar sus servicios en circunstancias en que la voluntad de una de las partes no esté manifestada libremente”²⁸.

La problemática se enfoca en que los requisitos habilitantes para ser notario y ejercer la función notarial están claramente establecidos, en el Artículo mencionado, pero en la práctica en las instituciones relacionadas con el ejercicio notarial se adhieren otros que son de uso interno y por lo tanto desconocidos para la mayoría de notarios recién graduados.

En virtud de lo expuesto, lo que se pretende es la unificación de los distintos requisitos exigidos en las diversas instituciones que tienen contacto directo con los notarios, y con

²⁷ Muñoz. **Op. Cit.** Pág. 186.

²⁸ **Op. Cit.** Págs. 147 a 148.

esto lograr una mayor rapidez en la tramitación correspondiente, y evitar por la falta de conocimiento que se dé un trámite engorroso.

2.8. Principio de protocolo

Desde el punto de vista genérico, protocolo significa: “Libro, registro numerado, rubricado o sellado que lleva el notario o escribano, según la documentación oficial en cada país del fedatario extrajudicial. Dícese también protocolo del ceremonial diplomático palatino”.²⁹

Desde el punto de vista jurídico, regulado en el Artículo 8 del Código de Notariado: “El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actos de protocolización, razones de legalización de firmas y documentos...”³⁰. De la definición legal se deduce que este principio es antecedente previo, a lo que es el principio de seguridad jurídica, en virtud de la perdurabilidad, garantía y seguridad jurídica, en que están contenidos y custodiados los instrumentos autorizados por el notario.

2.9. Principio de seguridad jurídica

Por la fe pública de que esta investido el notario, los actos por el autorizado se tienen por ciertos, es decir, existe una presunción de veracidad, aun cuando pueda eventualmente, demandarse su nulidad, y precisamente para evitar esta, el notario

²⁹ Ossorio. **Op. Cit.** Pág. 623.

³⁰ **Op. Cit.** Pág. 3.



debe desarrollar su función cumpliendo con cada uno de los distintos aspectos que la integran como lo son, el asesoramiento, la dirección, la prevención, etcétera.

La seguridad se manifiesta por la certeza e indubitabilidad que confiere el notario a los instrumentos públicos que autoriza, para lo cual ha de establecer fehacientemente determinadas situaciones tales como que quien ejercita un derecho es efectivamente el titular del mismo, la validez y eficacia del negocio jurídico que se pretende otorgar, plena identificación de los otorgantes, descripción precisa del objeto del negocio jurídico, una correcta interpretación de la voluntad de las partes y una acorde traducción jurídica solo así se hace constar si el documento notarial da plena eficacia jurídica haciéndose apto como medio de prueba.

Lo anterior se logra gracias a que el notario guatemalteco, es un notario de tipo latino cuya función abarca desde el planteamiento del caso hasta su documentación y perfeccionamiento, es de considerar a la seguridad jurídica como principio informador del derecho notarial y es que si marginamos la seguridad jurídica de la actividad que realiza el notario, no tendría sentido dicha función y si por algo se ha preocupado el notariado latino ha sido precisamente por este aspecto dada la importancia que la misma conlleva con mayor razón si tomamos en cuenta que el instrumento público constituye el medio jurídico idóneo para asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas, otorgando legitimidad, validez y autenticidad.

Caso contrario como sucede en los países que siguen un notariado de tipo sajón, en donde impera una total inseguridad jurídica, por virtud de que se desconoce el

instrumento público notarial, siendo la instrumentación de los negocio una situación secundaria que puede materializarse en documentos privados, careciendo en consecuencia de un documento autentico que conlleve plena fuerza probatoria ejecutiva que permita en determinados casos, acreditar en forma indubitable, la titularidad sobre ciertos derechos los negocios jurídicos se realizan sin la intervención de personas versadas en derecho.

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 asidero legal de este principio trasciende hasta el ordenamiento constitucional en el Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala; al momento que regula que el fin del estado es investir de seguridad jurídica.

2.10. Principio de publicidad

Este principio pone de manifiesto que determinados documentos que autoriza el notario interesan no solo a los otorgantes sino a terceras personas que no han intervenido en el otorgamiento de los mismos, es por ello que en nuestro medio debe tenerse presente que el principio de publicidad está contenido en el Artículo 22 del Código de Notariado al regular en su parte conducente: “Las escrituras matrices podrán consultarse por cualquier persona que tenga interés, en presencia del notario...”.

La publicidad implícita en la disposición legal descrita, permite la consulta de los instrumentos y documentos autorizados por notario. Esta consulta puede realizarla



cualquier persona interesada, haya o no intervenido en su otorgamiento. Pero la publicidad aludida no es total, pues la misma norma legal referida, tiene la excepción a la regla general, al establecer en su apartado conducente exceptuándose los testamentos y donaciones por causa de muerte, mientras vivan los otorgantes pues sólo a ellos corresponde ese derecho...

Claro está que siendo actos personalísimos de última voluntad el testamento y la donación por causa de muerte, sólo el otorgante puede revocarlo, y no es conveniente ni legal que terceras personas, se enteren de los mismos, mientras vivía la persona que lo otorgó.

En conclusión, el principio de publicidad notarial: “Consiste en dar a conocer a solicitud de parte interesada, la voluntad de los otorgantes, manifiesta en el instrumento público, ya poniéndosele a la vista, o expidiéndole testimonio de los mismos; a excepción de actos de última voluntad como testamentos y donaciones por causa de muerte, mientras viva el otorgante.”

2.11. Principio de unidad de contexto

“Este principio conocido también como de especialidad, es más propio de Guatemala, está regulado en el Artículo 110 del Código de Notariado. Por este principio, cualquier disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y obligaciones de los notarios, contenidos en el Código de Notariado, deben hacerse en forma expresa a

la misma a efecto de conservar la unidad de contexto³¹. Una profesión es una función especializada del trabajo dentro de la sociedad, realizada generalmente por un profesional. En un sentido más restrictivo, “la profesión se refiere a menudo específicamente a los campos que requieren estudios universitarios a nivel de pregrado o licenciatura, donde se adquiere el conocimiento especializado respectivo, tal como el derecho, medicina, enfermería, arquitectura o ingeniería”³².

El ejercicio de esta noble profesión está señalado por su carácter de depositaria de la fe pública y por ello no admite desviaciones ni quebrantos que puedan turbar la confianza que se encomienda en quienes la realizan. Oscar Salas la define como “Es una profesión de vocación cimentada sobre las bases científicas y éticas. Profesión es un conjunto de habilidades adquiridas mediante determinado aprendizaje y al servicio de una determinada actividad económica destinada a asegurar y mantener la vida humana”³³. En seguida y por su propio orden se deben incluir los principios propios del derecho notarial, pues son la base de esta investigación misma que ya fueron descritos en el capítulo II. Al hablar de los principios, se está ante un campo inexplorado y que en materia de Derecho aún no se ha formulado todo.

La doctrina del derecho notarial indica que dentro de los principios propios se encuentran: La fe pública, de la forma, de autenticación, de intermediación, de rogación, de consentimiento, y demás ya explicados dentro del contenido.

³¹ Muñoz. **Ob. Cit.** Pág. 30.

³² Enciclopedia **Wikipedia**. Pág. 143.

³³ **Derecho notarial de Centro América y Panamá**. Pág. 312.

Se aborda el tema del principio de unidad de contexto, también conocido como de especialidad que se encuentra regulado en el Artículo 110 del Código de Notariado, donde se establece que: “Toda disposición que se emita crear, suprimir, modificar los derechos y obligaciones de los notarios contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma a efecto de conservar la unidad de contexto”. En cuanto a los requisitos habilitantes, el Código de Notariado establece en el Artículo 2 que: “para ejercer la función notarial se debe: a.) Ser guatemalteco. b) Mayor de edad. c) Del estado seglar. d) Domiciliado en la República de Guatemala. e) Haber obtenido el título facultativo. f) Registrar en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo y la firma y sello que usará con los nombres y apellidos usuales. g) Ser de notoria honradez”. Según el autor Nery Roberto Muñoz plantea que lo que pretendió el legislador, fue evitar que un gran número de cuerpos legales establecieran disposiciones notariales. Asimismo manifiesta que: “lo anterior se ha cumplido en gran parte, ya que la mayoría de reformas que ha sufrido el código de notariado se han llevado a cabo de manera expresa, pero en la actualidad no todas estas disposiciones han seguido este trámite riguroso como se comprobará más adelante”³⁴.

El notario además de reunir los requisitos legales indicados con anterioridad, debe reunir principios morales que lo hagan incorruptible. En tal virtud de que no está sujeto a una supervisión constante, sino que actúa en función de la investidura que se le ha otorgado. Según López Aguilar entre otros principios que debe ser poseedor encontramos los siguientes: “a) Ser fiel a lo expuesto por las partes o a lo que le

³⁴ Op. Cit. Pág. 7.

consta; b) No prestar sus servicios en circunstancias en que la voluntad de una de las partes no esté manifestada libremente”³⁵.

La problemática la enfocamos en que los requisitos habilitantes para ser notario y ejercer la función notarial están claramente establecidos, en el Artículo mencionado, pero en la práctica en las instituciones relacionadas con el ejercicio notarial se adhieren otros que son de uso interno y por lo tanto desconocidos para la mayoría de notarios recién graduados.

En virtud de lo expuesto lo que se pretende es la unificación de los distintos requisitos exigidos en las diversas instituciones que tienen contacto directo con los notarios, y con esto lograr una mayor rapidez en la tramitación correspondiente, y evitar por la falta de conocimiento que se dé un trámite engorroso.

2.12. Principio de función integral

Consiste en que en el actuar del notario, en el ejercicio de su profesión, debe dar cumplimiento a todas las obligaciones posteriores que se deriven del acto que autoriza, y para el cual se requirió de sus servicios. No se olvide que, por imperativo legal, el notario debe cumplir a cabalidad con todas las obligaciones que se deriven del acto que autoriza, de no ser así, el acto no surtiría plena validez, como por ejemplo una compraventa de inmueble que no se inscriba en el registro de la propiedad cuando el

³⁵ Op. Cit. Págs. 147 a 148.

notario ha adquirido el compromiso de enviar el testimonio para su registro, lo que conlleva consecuencias para el profesional.

“Podemos verlo, como ejemplo, en el momento que el notario es requerido para autorizar un matrimonio. La obligación principal radica en autorizar el matrimonio, lo cual lleva a cabo al faccionar y autorizar un acta notarial. Pero su función no finaliza con la autorización, ya que está obligado, como parte de la función integral, entre otros a protocolizar el acta, expedir avisos al registro civil y al registro de cédulas de vecindad”³⁶.

2.13. Principio de imparcialidad

Imparcialidad: Falta de designio anticipado o de prevención en favor o en contra de personas o cosas, de que resulta poderse juzgar o proceder con rectitud. Esa definición de la Real Academia de la Lengua Española, ya nos da a entender que la imparcialidad constituye la principal virtud de los jueces. La parcialidad del juzgador, si es conocida, puede dar motivo a su recusación.

Es importante recordar que el notario actuando en el ejercicio liberal de su profesión se desenvuelve en la fase normal del derecho, es decir, en donde no existe litis o derechos contrapuestos en los otorgantes. No obstante, ello; en honor a su alta investidura jurídica como fedatario, siempre debe de actuar, en todos los actos de su

³⁶ **Ibíd.** Pág. 31.



profesión con imparcialidad, jamás doblegarse a un interés particular, ni prestarse por ningún motivo, a perjudicar a ninguna de las partes.

En conclusión, el notario debe de actuar imparcial y objetivamente en todas sus actuaciones, poniendo de manifiesto las normas de ética profesional y salvaguardando su prestigio, honorabilidad y probidad en el ejercicio de tan importante profesión.

CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad

El Artículo 1124 del Código Civil, establece que “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

3.1. Antecedentes

Al inicio de los tiempos del hombre, este se vio en la importante necesidad de dejar constancia de acontecimientos relacionados con las personas con respecto de sus bienes, hasta la fecha no se ha logrado determinar de dónde se originó realmente el primer registro de bienes, pero se establece que el hombre se inquietó porque dichas inscripciones estuvieran robustecidas de seguridad dando origen a la creación de una institución que garantizará el cumplimiento de dicho procedimiento.

El Rey Carlos III de España en el año 1768 publicó una pragmática en la cual mando a establecer que diferentes pueblos se reunieran teniendo un solo registro común a todos. En los libros del registro se estableció que debía tomarse razón de todos los instrumentos relativos a imposiciones, o consideradas por tales, que constará estar gravados con alguna carga, hipotecas, o cualquier gravamen y estableciendo el procedimiento para el cual se logrará la liberación. La anterior pragmática hizo

obligatoria la inscripción de los derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad, se estableció el plazo en que debían hacerse las inscripciones y de esta manera data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiendo a los otorgantes la obligación de presentarlas para su inscripción en el registro, además de regularizar las inscripciones con el fin de que aparecieran con orden y claridad; designó los documentos sujetos a inscripción y la forma en que debían hacerse, la razón que era necesario poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores, la fianza que éstos quedaban obligados a prestar para ejercer el cargo, sus responsabilidades, la manera de custodiar los libros y la intervención de los jueces en los registros.

“El registro de hipotecas quedó implantado en Guatemala basado en la pragmática del Rey Carlos III, la cual fue promulgado el 31 de enero 1768, el primer asiento en los libros fue con fecha 24 de abril de 1777. La pragmática del rey fue ampliada por real cédula del 9 de febrero de 1778, en la cual se ordena que se anoten necesariamente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que contuvieran la constitución de hipotecas expresas, especiales sin excepción alguna y señala algunos de los actos inscribibles como los censos, las fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, cualquiera otra hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia. La real cédula publicada el 16 de abril de 1783 establecía el oficio de hipotecas en todas las cabezas de partido, confiando a las audiencias respectivas la designación de los pueblos en que debían instalarse, el tiempo necesario para la presentación de las escrituras y los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos.

Dichos oficios de hipotecas podían ser puestos en venta y renunciables y para su enajenación eran rematados al mejor postor. Una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802 completó la real cédula anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas, en ella se establecían en que pueblos debían establecerse los registros de hipotecas, se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipotecas especial, señalada y expresa, se posee el servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores, se prescribe que para cada pueblo se llevan registros separados con toda distinción y claridad, se señala el plazo de 6 días para la presentación de las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación, hace extensiva la obligación de registrar las escrituras para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de las fechas en que se anotarán, no pudiendo hacer esta después de presentadas al juicio. “Este sistema hipotecario era en extremo defectuoso, pues establecía el registro para los derechos reales pero dejaba sin inscripción el dominio que abarca en toda su extensión los primeros, además permitía dejar ocultas las hipotecas y los gravámenes que afectaban de algún modo la propiedad inmueble quedando sin garantía los contratos”³⁷.

A instancia de la cámara de representantes de Guatemala, de la corte de justicia, de la sociedad económica y del consejo de estado, el gobierno de Guatemala encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en los principios de la legislación moderna, además formuló el proyecto de ley hipotecaria, el

³⁷ Carrillo, Alfonso. **El Registro de la Propiedad**. Pág. 3. VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. Pág. 36.

cual está basado en la ley vigente de España, por lo que la comisión codificadora lo incluyó en la elaboración del primer código civil en Guatemala con fecha 15 de septiembre de 1877. “Tres meses antes por el decreto 175 dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros, con sede el primero en la ciudad capital, el segundo en el departamento de Jutiapa y el tercero en el departamento de Quetzaltenango, y de manera simultánea se emitió el reglamento del registro el cual establecía las características de los libros, la obligación de firma y autorización del juez y del registrador, se regula que los libros deben ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo los libros margen suficiente para anotar cualquier razón, la obligación del registrador de autorizar con su firma las inscripciones, cancelaciones y anotaciones y con media firma las notas marginales y los libros de los asientos y norma como deben realizarse las inscripciones. Se crearon dos tipos de libros: el primero era para fincas urbanas y el segundo era para fincas rústicas. Una vez realizadas las operaciones en los libros de inscripciones se trasladaban a los índices”³⁸.

El registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877 siendo el primer registrador el jurisconsulto don Enrique Martínez Sobral. “Con fecha 31 de mayo de 1892 se estableció el registro de San Marcos con su zona especial, el 23 de julio de 1892 se creó el registro de Retalhuleu y el Suchitepéquez, el 1 de noviembre de 1897 se redujeron nuevamente a tres los registros con sede en la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango.”³⁹ El 30 de abril y 27 de mayo de 1898 se dictaron acuerdos

³⁸ **Ibíd.** Pág. 4.

³⁹ **Ibíd.** Pág. 9.

mediante los cuales el Registro de la Propiedad Inmueble en Guatemala quedó dividido en seis secciones diferentes en la forma siguiente:

- a. Primer Registro de la Propiedad con sede en la ciudad capital y comprendía los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Sacatepéquez, Chimaltenango y Santa Rosa.
- b. Segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango abarcando los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché.
- c. Tercer Registro de la Propiedad con sede en Jalapa, abarcando los departamentos de Jalapa y Jutiapa.
- d. Cuarto Registro de la Propiedad con sede en Zacapa, abarcando los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal.
- e. Quinto Registro de la Propiedad con sede en Cobán, abarcando los departamentos de Alta Verapaz, Petén y Baja Verapaz.
- f. Sexto Registro de la Propiedad con sede en San Marcos, abarcando el departamento de San Marcos.

En la actualidad únicamente existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital y abarca los siguientes departamentos:

Guatemala,
Sacatepéquez,
Escuintla,



**Chimaltenango,
Santa Rosa,
Jalapa,
Jutiapa,
Zacapa,
Chiquimula,
Izabal,
Alta Verapaz,
Petén,
Baja Verapaz y
El Progreso;**

Además, el Segundo Registro con sede en el Departamento de Quetzaltenango abarcando los municipios de:

**Quetzaltenango,
Retalhuleu,
Suchitepéquez,
Totonicapán,
Huehuetenango,
Sololá, Quiché y
San Marcos.**

El 13 de mayo de 1933 la asamblea legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el decreto legislativo 1932 que entró en vigencia el 30 de junio de 1933 y que reguló el Registro de la Propiedad en el Capítulo VII. Treinta años después, en el Gobierno del Coronel Enrique Peralta Azurdia se emitió el Decreto-Ley 106 de fecha 14 de septiembre 1963, el cual está vigente con fecha de 1 de julio de 1964 y regula el Registro de la Propiedad en el Libro IV.

3.2. Función

Según lo estipulado en el Artículo 1124 del Código Civil Decreto-Ley 106 establece: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

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

Su creación, organización y funcionamiento, se encuentran regidos principalmente por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento emitido en Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo de 1987, mismo que establece la forma en que desarrollará sus actividades y servicios.



El Registro de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Como en toda institución, debe existir un ente controlador y en el caso del registro, esta inspección corresponde al juez de primera instancia del ramo civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia.

En cuanto al régimen financiero, éste se encuentra regulado en su arancel convenido en el acuerdo gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. La máxima autoridad es el registrador, quien regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del registrador en acuerdo gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.

En cuanto a las funciones del Registro de la Propiedad, según el Artículo 1124 del código civil, se encuentran las de “inscripción, anotación y cancelación, de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales”.

El Artículo 1125 del mismo cuerpo legal, regula los asuntos que han de inscribirse en dicho registro, así, establece lo siguiente que en el registro se inscribirán:



- a. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- d. Los actos o contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- e. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- f. 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;
- g. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- h. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- i. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- j. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- k. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

- l. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;**
- m. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola e industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;**
- n. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.**

3.3. Organización

El Registro de la Propiedad, está organizado por el sistema del llamado folio real y consiste en aperturar una cuenta corriente a cada finca individualizada. El sistema de folio real tiene su origen en la ley hipotecaria española de fecha 8 de febrero de 1861 y el primer asiento que se hizo en el registro de hipotecas fue con fecha 24 de abril 1867. Según lo preceptuado en el Artículo 1220 del Código Civil establece que los libros que se llevan el Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:

De entrega de documentos;

De diario o de asientos;

De inscripciones;

De cuadros estadísticos;

De índices.

Todos los libros son públicos y no se pueden sacar por ninguna razón del registro, cualquier exhibición únicamente se efectúa en el registro. -De conformidad a lo establecido en el Artículo 1125 del Código Civil Decreto-Ley 106 estipula que se pueden inscribir:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; los contratos de promesa sobre inmuebles;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; 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;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como las naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;



- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 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;
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- Los vehículos automotores y muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Se inscribirán también los instrumentos o títulos expresados del Artículo 1124, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

CAPÍTULO IV

4. La arbitrariedad del registro general de la propiedad al principio de la fe pública notarial

El Artículo 1 del Código de Notariado regula lo inherente a la fe pública de que está investido el notario, que le permite hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.

Del Artículo antes mencionado, el cual hace mención sobre la fe pública, fin principal de desarrollo de esta investigación, es el que se refiere a la intervención del notario a requerimiento de parte para autorizar actos o contratos, en virtud de que es en ese presupuesto en que está implícito los principios propios del derecho notarial de intermediación y de rogación. Del análisis del presupuesto legal descrito, se deduce; que del acercamiento previo de que se ha tenido con el notario se produce una relación de proximidad entre profesional, y otorgantes, en donde se conoce el objeto del asunto. Se manifiesta evidentemente la intermediación notarial, desarrollándose ésta en que totalidad, con la autorización del acto o contrato, a través del instrumento público.

El numeral 2 del Artículo 29 del Código de Notariado obliga al notario, a consignar en el instrumento público los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.

Obsérvese que de la descripción del numeral citado, se deduce la importancia de la inmediación notarial para también el principio de fe pública notarial, con el simple hecho de estar presentes las partes ante el notario y manifestar sus datos de identificación personal para ser consignados en el acto o contrato que se otorga, ya expresándolo verbalmente, o resulte como referencia de sus documentos de identidad personal.

El numeral 3, hace referencia a que el notario debe dar fe del conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento público cuando son sus conocidos. El numeral 4 hace énfasis a personas no conocidas del notario. Considero que de conformidad con lo regulado en el numeral 3, existe la presunción legal de que no es necesario; consignar en el instrumento, el documento de identidad personal. En cuanto al supuesto regulado en el numeral 4, lo considero obligatorio.

El quehacer profesional del notario, es el más difícil de desempeñar, requiere experiencia que sólo el diario contacto con el hecho puede dar; pide también una sólida formación jurídica difícil de adquirir, y autoridad moral para lograr que las partes se sometan a su consejo que en ocasiones es o parece ser contrario a la voluntad original de los que solicitan su intervención.

Los notarios son los profesionales del derecho más próximos a la vida. Ese contacto íntimo con los hechos hace que el notario sea el más indicado para la elaboración del derecho. Aunque parezca deleznable esta posición tan cerca de los hechos, lo cual parecería que impide al notario elevarse a los ámbitos de la juridicidad, por el contrario, lo convierte en un investigador.



Son los notarios los profesionales del derecho, no los clientes cuya voluntad llega a la notaría deformada por la impreparación y a veces ocultando la verdadera intención que será la que más tarde quede fraguada en el instrumento. Esta experiencia diaria en el sentido de que la voluntad expresada al solicitar la intervención notarial generalmente no es lo que se formaliza en el instrumento, ha dado lugar a estudios que en ocasiones han llevado a la conclusión de que los interesados no se consideran vinculados jurídicamente, aunque se trate de negocios consensuales, si de ordinario suelen intervenir escrituras en ellos, sino hasta que ésta se otorga. Por eso se ha dicho, que todo lo que se trata antes del instrumento no se llama contrato, sino trato, es decir que primero se da un trato entre otorgantes y Notario para luego éste transformarse en contrato. Por eso se dice que el Notario es un pedagogo de la voluntad.

En conclusión, de todo lo dicho; la actividad del notario y la de todos los que intervienen en el acto o contrato que se autoriza, no persiguen más que un propósito; producir el instrumento público notarial. Para lograr su perfección, se requiere de voluntad, sinceridad y conciencia, probidad y decisión del notario.

También es necesario para abarcar todo el campo de el Registro General de la Propiedad en cuanto a la violación del principio de fe pública, establecer o tocar en cierta medida un poco sobre los criterios registrales, tema fundamental para entender la funcionalidad en cuanto a las suspensiones y el documento notarial; se debe tener en cuenta que la imposición de los criterios registrales no es lo que provoca controversias ante la función notarial, sino la falta de unificación de criterios en cuanto al cambio de administración del Registro de la Propiedad.



Si bien la calificación registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, hayan sido o no, unos y otros, advertidos por el autor del documento inscribible.

También la calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico porque, ultimadamente, el registrador es responsable de garantizar al “resto de la sociedad”, o sea, a todos los que no intervinieron en el negocio, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional. La función calificadora compete ejercerla con exclusividad a los registradores, que son los funcionarios designados por ley para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro.

Esa exclusividad no es óbice para que pueda asesorarse en determinados casos, como lo ha hecho al formular consultas a la Comisión Nacional Registral.

4.1. Causas por las que se viola el principio de fe pública en el Registro General de la Propiedad

Se ha dicho e inferido que la función notarial, no puede radicarse exclusivamente en la jurisdicción voluntaria, ni en la prueba, ni en la forma. Tiene esa triple finalidad y además un evidente aspecto de jurisdicción preventiva, asesora y legitimadora. Los tres



fines fundamentales del instrumento público, que constituyen la esencia y el resultado o efectos del instrumento público en que se manifiesta la función notarial son: dar forma, probar y dar eficacia legal.

Para cumplir estos propósitos la función notarial debe aspirar a:

- a) Asegurar la autenticidad para el futuro.
- b) Garantizar la legalidad o legitimidad del acto.
- c) Constituir un medio de fijación formal que asegure los efectos del mismo, así entre las partes, como en cuanto a los causahabientes de ellas o los futuros interesados.

Esta conclusión puede aparecer ambigua o vacilante; “y, sin embargo, a través de la variada bibliografía y de opiniones en apariencias dispares, puede verse una cierta unanimidad. Esa triple función de la actividad notarial está reconocida directa o indirectamente por todos los autores que se esfuerzan en vano en encontrar una síntesis que abarque los aspectos varios de la función y del que la desempeña, que es a la vez juez, funcionario y profesional del derecho”⁴⁰.

La función del notario es autorizar escrituras que tienen tres características: autenticidad, fuerza probatoria y ejecutoriedad. La fuerza probatoria es consecuencia de la autenticidad y supone, en el terreno procesal, un desplazamiento de la prueba.

⁴⁰ Salas. *Op. Cit.* Pág. 21.



La ejecutoriedad deriva de la naturaleza de la función o poder del notario, que tiene una delegación del poder público; delegación que, en la jurisdicción voluntaria, es similar a la que se concede a los Jueces de jurisdicción contenciosa. En síntesis, la garantía de la fe pública, son los intereses de los particulares a quienes el Notario sirve.

En esencia las causas por las que se viola el principio de fe pública en el Registro General de la Propiedad, son las que criterio de dicha institución es para fortalecer la seguridad jurídica de las inscripciones registrales, o sea que un principio registral viola a un principio notarial, lo cual es complicado en cuanto a esta arbitraria aplicación, lo que hace necesario entender sobre la seguridad jurídica a que hace referencia la violación de la fe pública, exigiendo la ratificación de firmas tanto del notario como de comparecientes en el Registro General de la Propiedad.

Otra forma en la que es violentado el principio notarial que se ha enfocado esta investigación es a los documentos compulsados por el notario, a los cuales también se pide la total ratificación de firmas por argumentar que estos casos han sido susceptibles de fraudes.

Con los sistemas de reproducción que cuenta la tecnología moderna los notarios por ética profesional y principalmente por la seguridad jurídica de los instrumentos que autorizan deben hacer uso de estos medios tecnológicos con el propósito de que los documentos no sean alterados como es el caso por medio de las transcripciones o compulsaciones; porque estos han dado la pauta que la forma de reproducirlos permita que se hagan irregularidades por el propio notario autorizante o por terceras personas



que falsifican la firma y sello del notario, generando con ello mayor seguridad jurídica y confianza para los otorgantes.

De tal forma que al hacerse por medio de reproducción da mayor autenticidad ya que aparecen calzadas las firmas de los otorgantes y de otras personas que intervengan en el instrumento y la del propio notario.

En Guatemala desde el año de 1947, fecha en que entró en vigencia el Decreto 314 del Congreso de la República, Código de Notariado, se ha establecido en dicho ordenamiento jurídico la forma en la cual han de reproducirse los instrumentos públicos protocolares, lo cual ha sido mediante copias impresas en papel bond que pueden completarse con escritura a máquina o manuscrita o por medio de copias fotostáticas o fotográficas de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se complementan con una hoja de papel bond, en la que se asienta la razón final y se colocan los timbres respectivos.

El Código de Notariado en el Artículo 66 estipula: “Testimonio es la copia fiel de la escritura matriz, de la razón de auténtica o legalización, o del acta de protocolación, extendida en papel bond correspondiente, y sellada y firmada por el notario autorizante o por el que deba sustituirlo, de conformidad con la presente ley.”

El Código de Notariado en el Artículo 67 estipula: “Los testimonios serán compulsados por el notario autorizante; por el funcionario que tenga el protocolo en su poder, si está legalmente autorizado para ejercer funciones notariales, o por el cartulario

expresamente encargado por el notario autorizante que este temporalmente impedido para hacerlo”.

Los testimonios también podrán extenderse:

- a) Mediante copias impresas en papel bond que podrán completarse con escritura o máquina o manuscrita;
- b) Por medio de copias fotostáticas o fotográficas de los instrumentos, casos en los cuales los testimonios se completarán con una hoja de papel bond, en la que se asentará la razón final y colocarán los timbres respectivos.

Sin embargo, la forma de transcripción como medio de reproducir los instrumentos públicos protocolares mediante copias impresas en papel bond que pueden completarse con escritura a máquina o manuscrita, actualmente presenta serios problemas que atentan contra la seguridad jurídica notarial, ya que ésta forma de reproducción permite, irregularidades que atentan contra la fe pública notarial. Es así que la inseguridad jurídica que esta representa, deberá agregársele la falta de ética por parte de algunos notarios, ya que utilizan las transcripciones como forma irregular de obtener inscripciones registrales, que por su puesto son ilegales en los diferentes registros públicos sobre declaraciones de voluntad que no se generan de los legítimos titulares del derecho a quienes únicamente les asiste el otorgamiento de los instrumentos.



El Registro General de la Propiedad imputa el problema de la recepción de instrumentos públicos como forma alternativa de reproducciones por el sistema de copia literal, o compulsados o transcritos y tienen como fundamento para su aceptación la ley y los principios doctrinarios de la seguridad jurídica que le otorga la fe pública notarial al funcionario que extiende copia de dichos instrumentos, esto conlleva que el Registrador, sin perjuicio que la inscripción de tales documentos; no prejuzga sobre la validez y contenido del mismo, menoscabe la garantía y seguridad jurídica que persiguen los otorgantes del instrumento público y como finalidad sea mediata o inmediata a la sociedad.

Es preocupación de la sociedad y del propio gobierno de Guatemala, que se continúen haciendo actos anómalos en los actos y hechos jurídicos realizados por los notarios, que persiguen alterar la seguridad jurídica notarial, porque ello contribuye a la desconfianza de los habitantes que solicitan los servicios de los profesionales en derecho y al riesgo de causar zozobra en las relaciones contractuales de los particulares.

Recientemente hasta los medios de difusión social se han pronunciado con respecto a la irregular forma de extender los testimonios de los instrumentos públicos por el sistema de transcripción, por lo que es necesario se regule al respecto, expulsando de la regulación legal lo relativo a la forma de transcribir los instrumentos relacionados.

Ante esta problemática podemos concluir que la reproducción de los instrumentos públicos autorizados por el notario por el sistema de copias, fotostáticas o fotográficas



sean de aplicación general para cada uno de los notarios debidamente colegiados y estos sean exigibles en todos los registros públicos de la República de Guatemala; de los documentos que deban inscribirse por disposición legal o porque así lo requieran por interés particular o general.

4.2. Análisis a la arbitrariedad del Registro General de la Propiedad al principio de la fe pública notarial

Se hace un análisis sobre las medidas de seguridad que se han creado en el Registro General de la Propiedad, en base de todas las falsedades sobre instrumentos que se han detectado en dicha institución, violando así el principio de fe pública, por el de seguridad registral, la utilización de la huella biométrica, las grabaciones en video de la suscripción del acto de transferencia, la presentación cautiva de los documentos, entre otros en el Registro General de la Propiedad; el bloqueo por presunta falsificación de documentos, el sistema de Alerta Registral, entre otros.

En relación a lo anterior, a lo estudiado sobre el principio de fe pública, puedo empezar mencionando la arbitrariedad que comete el Registro General de la Propiedad hacia este principio fundamental en el derecho notarial, ya que con la creación de nuevas secciones en esa institución como por ejemplo, El Departamento de Seguridad Registral, en el cual si ellos desean pedir la ratificación de firmas tanto del notario autorizante como cualquiera de los comparecientes dentro del instrumento público, tendrán que comparecer todos ellos ante esa institución violando el principio que robustece al notario el cual es el principio de fe pública.



Considero que las disposiciones del Registro General de la Propiedad son buenas en cuanto a garantizar la seguridad jurídica de las inscripciones registrales, considerando los acontecimientos que se han dado durante el tiempo, por los actos fraudulentos de bienes inmuebles, despojando así a sus legítimos propietarios; es así como creo necesario que si estos procedimientos se aplican dentro del Registro deben de regularse dentro de una norma vigente, de lo contrario como ya lo he expresado es una arbitrariedad al principio de fe pública dentro del Derecho Notarial.

Al desarrollar esta investigación he analizado sobremanera que es la seguridad jurídica la cual en ocasiones se contraponen a la misma ley, lo cual es el fundamento de este trabajo, por lo que existen procedimientos administrativos los cuales mejoran y aseguran la misma función del Estado, entonces porque no proponer reformas para que a la vez como en este caso sea no solo un acuerdo registral para dar certeza jurídica si no que a la vez esté establecido en nuestro ordenamiento jurídico, no violando así la ley, como se ha venido estudiando en todo el desarrollo de dicha investigación.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El Registro General de la Propiedad viola el principio notarial de fe pública, argumentándolo por la aplicación de seguridad registral a las inscripciones registrales; además, es vulnerable, al haberse inscrito documentos notariales autorizados por notarios, que ignoran la existencia de los mismos y no se tiene la certeza jurídica de que haya sido el notario quien remitió el documento, por tal cuestión se creó el Departamento de Seguridad Registral. Si es cierto que, a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información al usuario, pero aún es vulnerable, ya que al momento de recibir la información no se da del todo completa, si existe algún proceso actual en el instrumento notarial de interés al usuario.

De acuerdo con la investigación efectuada se hace evidente recomendar que, se regule el funcionamiento y la creación de la Dirección de Seguridad Registral, así como los procedimientos administrativos que se llevan dentro de dicha institución, para hacer que el notario autorizante de los instrumentos públicos y los comparecientes, ratifiquen sus firmas cuando así lo solicite la Dirección de Seguridad Registral, y así no poner en evidencia la fe pública con la que está investido el notario por parte del Estado y tampoco violentar por criterios propios de dicho registro, el principio de fe pública, el cual es un bastión importante del derecho notarial guatemalteco.





BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasa S.R.L., 1985.

CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y foral**. Madrid: Ed. 1982.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. España: Ed. Porrúa. 2000.

ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo D. **Los contratos traslativos de dominio y su faccionamiento notarial**. Guatemala: Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala. 1976.

GARCÍA CIFUENTES, Abel A. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Guatemala: (s.e.). Tesis Universidad de San Carlos de Guatemala. 1970.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Argentina: Ed. de Palma, 1966.

MARINELLI GOLOM, José Dante. **La responsabilidad del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**. Guatemala: Tesis de grado. Universidad Mariano Gálvez. 1979.

MUSTAPICH, José María. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. Argentina: Ed. Tucuman, 1957.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala: Ed. Mayte. 1980.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México: Ed. Heliasta. 1981.

ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral**. España: Ed. Porrúa. 2004.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**. España: Ed. Ramón Sopena. 1985.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del Jefe del Gobierno de la República de Guatemala. 1963.



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

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.

Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 1996.